

Impormasyon para sa mga Commercial Tenant

Guide 1: Mga Pangunahing Bagay na Dapat Maunawaan

- Paliwanag Tungkol sa Commercial Tenancy
- Mga Proteksyon ng Batas at ng Regulasyon

1. Mga Pangunahing Bagay Tungkol sa Commercial Tenant

Ano ang isang “commercial tenant”?

Ang isang Commercial Tenant ay isang tao o organisasyon na nagrerenta o umuupa ng non-residential (hindi pang tirahan) na pwesto. Ang lease ay sa pagitan ng tenant (ang ‘umuupa’) at ng landlord (ang ‘nagpapaupa’)¹.

Ang “commercial” tenant ay maaaring isang negosyo, isang not-for-profit, social enterprise, organisasyon sa komunidad, o organisasyon ng pamahalaan, atbp. Ang salitang “**Commercial**” ay tumutukoy sa non-residential na pwesto at hindi sa mga aktibidad ng tenant.

Overview ng mga Resource Guide

- Guide 1 Mga Pangunahing Bagay na Dapat Maunawaan
- Guide 2 Negosasyon Para sa Commercial Lease
- Guide 3 Paglipat at Paghanap ng Pwesto
- Guide 4 Proseso at Tiyempo ng Redevelopment
- Guide 5 Paano Kumuha ng City Permit at Lisensiya
- Guide 6 Suporta, Resources, at Glosaryo

Retrato sa cover: Graeme Jones

Mga proteksyon ng batas at ng regulasyon para sa commercial tenant

Bilang isang commercial tenant, ilarawan ng lease sa pagitan ninyo at inyong landlord ang mga tadhana at mga kondisyon ng inyong tenancy (pag-upa). Lubusang inirerekomenda na kumuha kayo ng propesyonal na tulong para sa negosasyon nang makuha ninyo ninyo ang pinakamabuting lease para sa inyo.

Makakahanap kayo ng karagdagang impormasyon tungkol sa kung saan makakakuha ng propesyonal na tulong sa [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#) at kung paano gawin ang negosasyon tungkol sa inyong lease (pag-upa) sa [Guide 2: Mga Negosasyon Para sa Commercial Lease](#).

Ang isang Commercial lease ay batay sa:

- Commercial Tenancy Act (Batas Ukol sa Commercial Tenancy (pag-uupang komersyal))
- batas ukol sa kontrata

ANG BATAS UKOL SA COMMERCIAL TENANCY

Kabilang sa *Commercial Tenancy Act* ang mga paraan upang resolbahin ang mga isyu at mga pagtutunggali ninyo at ng inyong landlord. Ang *Commercial Tenancy Act* ay hindi nagbibigay ng parehong uri ng proteksyon ng batas o regulasyon na ibinigay ng Residential Tenancy Act. Ito ay dahil ang mga commercial lease ay karaniwang itinuturing na mga kontrata kung saan ang negosasyon sa mga tadhana ay sinang-ayunan ng kapwa landlord at tenant.

Depende sa mga kondisyon sa market, ang commercial tenants ay maaaring may lubos na lakas sa negosasyon kapag pinag-uusapan nito ang isang bagong lease.

[Karagdagang impormasyon tungkol sa kung saan makakakuha ng suporta](#)

[Karagdagang impormasyon tungkol sa kung paano gawin ang negosasyon tungkol sa isang lease](#)

BATAS UKOL SA KONTRATA

Ang mga commercial leases ay pinamamahalaan ng batas ukol sa kontrata – isang uri ng batas na may legal na nagbubuklod na kasunduan sa pagitan ng dalawa o higit pang mga tao para sa isang partikular na layunin – at ito ay regulado ng Probinsya ng British Columbia².

Ang probinsya ay hindi nangangailangan ng isang standard form o template ang mga commercial leases, kaya ang bawat lease ay maaaring ipasadya sa panahon ng negosasyon ng landlord at tenant. Karaniwang gumagamit ang mga landlord ng kanilang sariling standard form of lease na siyang prinepresenta nila sa tenant upang mapirmahan. Bago kayo pumirma, lubusan naming inirerekomenda na kumuha kayo ng propesyonal na payo para sa negosasyon at sa pagsulat ng lease (tingnan din ang [Guide 2: Mga Negosasyon Para sa Commercial Lease](#)).

¹Palit-palit na ginagamit sa guide (patnubay) na ito ang mga salitang “may-ari ng property” at “landlord” upang ilarawan ang táong nagpapaupa ng pwesto.
²Ang British Columbia ay nagpapalakad sa ilalim ng sistema ng “common law” kung saan ang mga legal na pagtutunggali ay pinagpapasiyahan sa pamamagitan ng pag-refer sa “case law” (mga desisyon sa mga naunang kaso).

Bakit importante ang Lungsod ng Vancouver para sa inyo bilang isang Commercial Tenant?

Ang Lungsod ng Vancouver ay kumikilos bilang regulator ng commercial premises (puwestong komersyal). Kung kayo ay nagpapalakad ng negosyo sa Lungsod ng Vancouver, dapat ay:

- natutupad ninyo ninyo ang [zoning](#), [building](#), [parking](#), [signage](#), [patio](#) at iba pang mga regulasyon
- natutupad ninyo ninyo ang mga regulasyon hinggil sa [food](#) at [liquor](#) service
- kumuha kayo ng [mga nirerequire na permits](#) at mga lisensiya, at dapat ninyong ninyong bayaran ang angkop na fees
- kumuha kayo ng [business licence](#) (kung nagpapalakad kayo ng isang negosyo). [Impormasyon tungkol sa business licences](#)



Para sa karagdagang impormasyon, mangyaring rebyuhin ang [Guide 5: Paano Kumuha ng City Permit at Ano ang mga Proseso para sa Lisensiya](#).

Hindi kayo tutulungan ng Lungsod ng Vancouver sa negosasyon ng inyong lease, sa pagresolba ng isang pagtutunggali, at hindi ito mamagitan kung ikaw ay na-evict. Gayunman, indirect na sinusupportahan ng Lungsod ang mga lokal na negosyo sa pamamagitan ng:

- [Business Improvement Areas \(BIA\) program](#); ito ay isang mahusay na resource para sa impormasyon para sa lokal na merkado
- [Small Business Commercial Renovation Centre \(CRC\)](#) para sa impormasyon ukol sa renovation,
- [Business Communication and Support Office \(BCSO\)](#) para sa impormasyon tungkol sa mga programa na sumusuporta sa mga negosyo, para sa proseso ng uling pagbukas, at
- iba pang impormasyon sa website ng Lungsod tulad ng [impormasyon tungkol sa permit at lisensiya](#) at [mga patnubay upang magsimula o mag-expand ng inyong negosyo](#).

Tingnan din ito:

- [Guide 2: Negosasyon Para sa Commercial Lease](#)
- [Guide 3: Paglipat at Paghanap ng Pwesto](#)
- [Guide 4: Proseso at Tiyempo ng Redevelopment](#)
- [Guide 5: Paano Kumuha ng City Permit at Lisensiya](#)
- [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#)

Kung kayo ay isang food service business (negosyo na may relasyon as pagkain), mangyaring tandaan na bukod pa sa Lungsod ng Vancouver permits, ang [food service permits](#) ay iniisyu ng Vancouver Coastal Health.



Lubusan naming inirerekomenda na humingi kayo ng propesyonal na payo para sa anumang bagay hinggil sa inyong tenancy at paglipat ng lokasyon. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa kung paano kumuha ng suporta, mangyaring tingnan ang [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#).

Mangyaring tandaan: Nilalayan ng patnubay na ito na makatulong sa mga nagpapalakad ng negosyo. Hindi ito dapat asahan para sa legal o iba pang propesyonal na payo.

Inirerekomenda ng tauhan ng Lungsod na humingi kayo ng angkop na payo kapag ito ay kinakailangan.