

Impormasyon para sa mga Commercial Tenant

No. 3: Paglipat at Paghanap ng Pwesto

- Mga Opsyon, Tiyempo, at mga Hakbang ukol sa Paglipat ng Lokasyon
- Paghanap ng Lugar: Kung paano masisiguro na ito ay naaangkop
- Pagbabago ng Paggamit at Iba Pang mga Regulatory Requirement
- Pag-renovate ng Bagong Lugar at mga Permit

3. Paglipat at Paghanap ng Pwesto

Paglipat ng lokasyon: pinakamainam na practices at mga pangunahing hakbang

Nalaman ninyo ang mga redevelopment plan at ang pangangailangang lumipat

Ang isang notice board na ang inyong building ay i-reredevlop ay ipinaskel sa inyong building, nabasa ninyo ito sa media or binigyan kayo ng paunawa ng inyong landlord na i-terminate ang inyong lease. Ano ang mga opsyon mo? Paano ninyong aayusin ang paglipat ng lokasyon?

Ang guide na ito ay magpapatnubay sa inyo sa bawat hakbang.

Pagsulong nang may suporta – mga bagay na dapat tandaan

Ang pagkaunawa na kailangang lumipat ay maaring maging napakatindi, lalong-lalo na kung ikaw ay ilang taon nang nasa parehong lokasyon. Huwag mag-panic. Maraming suporta diyan na tutulong sa inyo bawat hakbang (tingnan din ang [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#)). Mag-umpisang magplano sa sandaling malaman ninyo na ang inyong lease ay i-terminate o na ang inyong building ay i-reredevlop.

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 Tiempo ng Redevelopment
- Guide 5 Paano Kumuha ng City Permit at Licensiya
- Guide 6 Suporta, Resources, at Glosaryo

Retrato sa cover: [Credit](#), [Creative Commons](#)

Checklist ng mga Unang Hakbang sa Paglipat ng Lokasyon

Hakbang 1: I-check ang inyong lease

- ☐ Nakatanggap kayo ba ng abiso tulad ng nakatakda sa inyong lease?
 - ☐ Nakatakda ba dito ang isang notice period?
 - ☐ Mayroon bang isang redevelopment o demolition clause?
 - ☐ Anu-ano ang mga responsibilidad mo/ng inyong landlord?

Hakbang 2: Makipag-ugnay sa inyong landlord

- ☐ Makipag-usap sa inyong landlord sa lalong madaling panahon at kompirmahin ang kanyang mga plano.
 - ☐ Kailan kayo kailangang lumipat?
 - ☐ May mga opsyon ba na manatili nang short-term?

Hakbang 3: Maging organisado

- ☐ Isaalang-alang ang panahon at gastos sa pagbakante ninyo ng lugar
- ☐ I-update ang inyong business plan
- ☐ I-review at isaalang-alang ang inyong mga obligasyon sa kontrata
 - ☐ Mga plano para sa supplies at mga kontrata
- ☐ Mga plano para sa staff
 - ☐ Kailangan ninyo ba silang bigyan ng abiso?
 - ☐ Sasama ba sila sa inyo?

Hakbang 4: Maghanap ng lugar at lumipat

- ☐ Mga opsyon sa paglipat
 - ☐ Lilipat kayo ba sa isang permanenteng lokasyon?
 - ☐ Lilipat kayo ba nang pansamantala?
 - ☐ Babalik kayo ba sa isang bagong building?
 - ☐ Kailangan ninyo ba ng storage?
- ☐ Maghanap ng isang naaangkop na lugar
 - ☐ Kailangan ninyo ba ng mga permit o kailangan ninyo bang mag-apply para sa change of use?
 - ☐ I-negotiate o pagkasunduan ang tenant improvements



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.

Checklist ng mga Unang Hakbang sa Paglipat ng Lokasyon



Hakbang 1: I-check ang inyong lease

- Nakatanggap kayo ba ng abiso tulad ng nakatakda sa inyong lease?
- **Nakatakda ba dito ang isang notice period? Mayroon bang isang redevelopment o demolition clause?** (Tingnan din ang [Guide 2: Negosasyon Para sa Commercial Lease](#) at [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#) para sa karagdagang impormasyon).
- Kung nakatanggap kayo ng abiso sa pagtatapos ng lease o inaasahan ninyo na makatanggap kayo ng abisong ito, dapat ninyong maunawaan ang mga detalye ng inyong lease.
- Ano ang inyong mga responsibilidad? Ano ang mga responsibilidad at mga obligasyon ng landlord kapag tatapusin ang lease?



Hakbang 3: Magplano nang maaga at maging organisado

- **Isaalang-alang ang panahon at gastos sa pagbakante ninyo ng lugar.**
- **I-update ang inyong [business plan](#)** batay sa tiyempo ng redevelopment. Ito ang inyong mapa patungo sa inyong mga layunin, istrategiya, target market, at financial forecast; at napakahalaga na sinasalamatin nito ang inyong bagong sitwasyon.
- **I-review at isaalang-alang ang inyong mga obligasyon sa kontrata.** Ano ang mga plano ninyo para sa inyong staff? Sasama ba sila sa iyo? Kailangan ninyo ba silang bigyan ng abiso?
- Paano naman ang iba pang mga obligasyon tulad ng leased equipment, service contracts, at mga order?



Hakbang 2: Makipag-ugnay sa inyong landlord

- Makipag-usap sa inyong landlord sa lalong madaling panahon tungkol sa kanyang mga plano para sa building at sa mga tenant. – Ngunit linawin ninyo kung ano ang pinakamakakabuti para sa iyo. Maaaring pumayag ang inyong landlord sa iba't-ibang opsyon – tingnan ang mga detalye sa ibaba.
- Subukang komfirmahin ang oras at petsa ng paglipat, at ang magiging kondisyon ng iiwanan ninyong lugar. Maaaring may ideya din ang landlord tungkol sa tiyempo ng proyekto at kung kailan kayo pinakamalamang na kinakailangang lumipat. (tingnan ang [Guide 4: Proseso at Tiyempo ng Redevelopment](#)).
- Ang isang opsyon na maaaring posible ay ang lumipat sa isang month-to-month lease. Siguraduhin na naaangkop ito para sa iyo, dahil ang uri ng lease na ito ay nangangailangan na umalis kayo sa inyong lugar sa loob ng isang buwang abiso, ngunit maaaring makapanatili kayo nang mas matagal sa inyong kasalukuyang lokasyon.
- Kunin ang lahat ng mga detalyeng makukuha ninyo sa inyong landlord. Regular na magcheck-in sa kanya. Ang mahahalagang correspondence ay dapat nakasulat o dapat ipadala sa email kung sakaling magkaroon ng pagtatalo na nangangailangan ng paghatol.



Hakbang 4: Maghanap ng lugar at lumipat

- Isaalang-alang ang inyong mga opsyon sa paglipat ng lokasyon. Lilipat kayo ba nang pansamantala o permanente? Tingnan ang mga detalye sa ibaba.
- Mag-umpisang maghanap ng lugar na naaangkop sa inyong mga pangangailangan. Kailangan ninyo ba ng mga permit o kailangan ninyo bang mag-apply para sa change of use (pagbabago ng paggamit)? Tingnan ang mga karagdagang detalye sa ibaba.
- Kung wala kayo pang bagong lokasyon, maaaring kailangan ninyo ring maghanap ng storage.



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.

Mga Opsyon sa Paglipat

Napakahalaga na mag-umpisang maghanap ng bagong lokasyon nang maaga – ang pinakamainam ay oras na nalaman ninyo na ang inyong lokasyon ay i-reredvelop.



1. Paglipat sa isang permanenteng bagong lokasyon

Upang ilipat ang lokasyon, kailangan kayong humanap ng isang bagong pwesto

- na may renta na kaya ninyong bayaran
- na may zoning na magpapahintulot sa uri ng inyong negosyo o aktibidad sa pwesto
- na nasa isang (maaaring bagong) kapitbahayan/lokasyon at building na may tenant mix na naaangkop sa inyong business o organization profile, na sumasalin sa inyong customer o client base, tumutupad sa inyong mga pangangailangan sa pagpapalakad ng negosyo, at marami pang ibang konsiderasyon hinggil sa market o lokasyon.

Lubusan naming
nirerekomenda ang
pakikipag-ugnay sa isang
Commercial broker o isang
tenant representative
upang mahanap ang
pinakamabuting lokasyon
para sa iyo.



2. Paglipat sa pansamantalang pwesto

Ang paglipat sa pansamantalang lokasyon sa isang bagong pwesto ay maaaring maging magastos kung kailangang gumastos upang ihanda ang bagong espasyo (tinatawag ding “[tenant improvements](#)”). Gayunman, maaaring puede kayong makipag-negotiate sa landlord na bayaran ang lahat o bahagi ng tenant improvements.

Mga opsyon na dapat pag-isipan:

- **Pansamantalang consolidation (pagsasama-sama) ng mga lokasyon** (kung marami kayong lokasyon) upang mapanatiling tumatakbo ang negosyo o operasyon habang nagplaplanong lumipat ng lokasyon.
- **Pansamantalang paglipat ng inyong negosyo sa online.** Ang isang online presence ay maaaring makapagpanatili ng customer base, at makapagbigay ng marketing opportunities habang naghahanap ng isang permanenteng solusyon. Ang opsyon na ito ay maaaring hindi angkop para sa lahat ng mga negosyo o organisasyon, at maaaring mangailangan ng bagong pamumuhunan tulad ng pag-lease ng kitchen space para sa mga online food-related sales o storage para sa imbentaryo. May mga grant na available upang matulungan ang mga negosyo na lumipat online o mapabuti ang kanilang online presence. Tingnan ang [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#).
- **Pansamantalang paglipat sa isang mobile operation.** [Karagdagang impormasyon tungkol sa mga street locations at mga permit.](#)
- **Ang pansamantalang pagsasara** ay maaaring ang pinakasulit na opsyon kung ang pinagsamang gastos ng paglipat sa pansamantalang lokasyon at muling paglipat sa permanenteng lokasyon ay napakataas. Ngunit maaaring mawalan kayo ng mga customer/kliyente at staff sa panahon ng pansamantalang pagsasara ng negosyo.

KARAGDAGANG IMPORMASYON TUNGKOL SA RIGHT OF FIRST REFUSAL AT PRE-LEASING

Ang mga developer ng mga bagong building ay madalas na nagpe-'pre-lease' ng pwestong komersyal hanggang sa 2 o 3 taon bago matapos ang konstruksyon upang makakuha ng financing para sa bagong development. Kung ikaw ay interesadong mag-lease ng pwesto sa bagong building, dapat subukan ninyo o ng inyong real estate agent na mag-negotiate ng isang lease mula sa developer bago ma-i-lease ang lahat ng mga lugar sa ibang mga negosyo.

O kaya, kung alam ninyo na ang inyong building ay i-reredvelop, at kailangan kayong lumipat sa loob ng ilang taon, ang pagpirma sa isang pre-lease sa ibang lokasyon ay magbibigay sa inyo ng seguridad sa pagpapalano, at katahimikan ng isip na mayroon kayong isang ibang pwesto na lilipatan. Kung balak ninyong bumalik sa inyong dating address, siguraduhin ninyo na ang inyong business plan ay nagpapahintulot sa pagpapatakbo sa isang pansamantalang lokasyon, paglipat sa online, o paglipat sa isang pangalawang lokasyon nang ilang taon.

Kung ang inyong lease ay walang kasaling "right of first refusal" clause, lubusan naming inirerekomenda na makipag-usap kayo sa inyong landlord or developer oras na malaman ninyo na ang bagong building ay nili-lease na, upang malaman kung mayroong pagkakataon na bumalik sa parehong lokasyon sa bagong building. Bilang isang kasalukuyang tenant, maaaring maipakita ninyo na ikaw ay isang maaasahang tenant at bagay kayo sa bagong building at sa tenant mix nito. Naghahanap ang mga landlord/developer ng matatag na kita – kaya ang mga negosyo o mga non-profit na nakapagpakita na ng maraming taon bilang maaasahang tenant ay karaniwang itinuturing na kanais-nais na tenant at mayroong mas mabuting pagkakataon na isaalang-alang para sa mga pre-lease contract.

Paghanap ng bagong pwesto: Pagsisiguro na ito ay naaangkop

PAANO MAGHANAP NG BAGONG LOKASYON

May online resources din na [naglilista ng Commercial premises na available para i-lease](#). Sa sandaling natukoy ninyo na ang available premises, kakailanganin ninyong tabasan ang inyong search upang mahanap ang pwesto na naaangkop para sa iyo.



Landlord Incentives

Madalas nagbibigay ang mga landlord ng incentives para i-lease ang kanilang pwesto. Ang incentives na ito negotiable at nag-iiba-iba batay sa business category, market conditions, at experience ng prospective tenant, at maaaring kabilang dito ang cash, free rent o rent forgiveness para sa isang panahon (halimbawa, 2 hanggang 6 na buwan), at free o subsidized renovations (tenant improvements). I-balanse ang incentives na ibinibigay kumpara sa leasing costs. Kung napakamahal ang long-term rent, maaaring hindi pabor sa inyo ang incentives na ibinibigay sa simula.

Mainam ang humanap ng isang Commercial real estate agent o isang tenant representative na makakatulong sa inyo na humanap ng lugar para i-lease.



Sino ang gagastos para sa inyong paglipat at pagkuha ng suporta?

Ang mga broker ay binabayaran ng tenant na nagli-lease ng pwesto o ng landlord sa bagong lokasyon. Ito ay negotiable at depende sa bawat sitwasyon. Laging nasa pabor ng tenant na kunin ang kanilang sariling representation kapag nagli-lease ng bagong premises.

Mangyaring tingnan din ang [Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo](#) para sa links sa Commercial listings, paghanap ng propesyonal na tulong, para sa [maliliit na negosyo](#).



Change of use (Pagbabago ng paggamit) at iba pang regulatory requirements para sa inyong bagong pwesto

Upang makalipat sa isang bagong pwesto, kailangan ninyong matupad ang regulatory requirements na nalalapat sa pwesto na iyon. Kapag naghanap kayo ng isang pwesto na naaangkop na sa inyong mga operasyon, maaaring maiwasan ninyo ang mga matagal na review periods ng Lungsod at mamahaling 'upgrades' o tenant improvements.



Nire-regulate ng city zoning bylaws kung anong uri ng mga aktibidad o "uses" ang maaaring maganap sa isang property.

Makakaapekto ito sa kung anong mga uri ng mga negosyo o mga organisasyon ang maaaring maganap sa pwesto. Ang mga pwestong komersyal ay karaniwang naaprubahan na para sa mga partikular na uri ng mga paggamit batay sa uri ng negosyo na nag-okupa ng kaagad bago ito naging available para i-lease. Kung ang aktibidad ("paggamit") ng inyong negosyo at ang naaprubahan nang paggamit ng isang pwestong komersyal ay pareho o magkatulad, maaaring naaangkop sila. Kung hindi sila pareho, ito ay tinatawag na "change of use", at maaari itong mauwi sa mas mahabang review time at permit requirements; maaari din ito magresulta sa requirements para sa building upgrades.

Kung ang dating use ay hindi katulad ng inyong negosyo o aktibidad, baka gusto ninyong humanap ng ibang mga lokasyon bago kayo magpasya na pumirma sa isang lease dahil maaaring matagalan ang pagkuha ng "change of use" permit.



Maghanap ng mga pwesto na hindi nangangailangan ng malakihang renovations, additions o tenant improvements.

Ang pagsasagawa ng renovations o additions ay madalas na mangangailangan ng isang building permit, at maaaring magresulta sa mas maraming upgrades sa pwestong komersyal o sa buong building. Ang paghanap ng pwesto na 'di nangangailangan ng sobrang trabaho ay maaaring makatipid ng maraming oras sa permit review. Kung nagpasya kayo na magsagawa ng renovations, magtanong sa [Development and Building Centre ng Lungsod](#) upang malaman kung ang iminumungkahing renovations ay mauwi sa karagdagang trabaho para [i-upgrade ang pwestong komersyal o ang building](#).

Sa mga building na bagong gawa o kamakailan lamang na-upgrade, maaaring hindi mauwi sa karagdagang trabaho ang renovations. Bago mag-lease ng isang pwesto, tanungin ang may-ari ng property tungkol sa compliance ng building sa Vancouver Building Bylaw. May karagdagang impormasyon tungkol sa renovations na mahahanap sa ibaba.



Mga hakbang upang malaman kung ang isang pwesto ay naaangkop para sa iyo:

I-check ang zoning – ang aktibidad ba ng inyong negosyo o organisasyon ay isang approved use para sa zone ng property? Ito ba ay pinahihintulutan nang may kondisyon (nangangailangan ng pahintulot)? Maaari ninyong gamitin ang [VanMap](#) para i-check ([mga tip sa paghanap ng property info](#)).

I-check kung anong negosyo ang dating nasa pwesto – para bang katulad ito ng negosyo o aktibidad ninyo? Kung ikaw ay mayroong isang Commercial broker, maaari nilang i-check kung anong uri ng tenant ang dating nasa pwesto. (Siguraduhin na ito ay tunay na approved use para sa pwesto na ito!) Kung ikaw ay hindi sigurado sa 'use' ng dating tenant, i-check ang [mga depinisyon ng "use"](#) ng Zoning and Development Bylaw o makipag-ugnay sa staff ng Development, Building and Licenses ng Lungsod [online](#) o tumawag sa 604-873-761. Mangyaring tandaan na sa ilang mga kaso, maaaring ang dating tenant ay ilegal na nag-okupa sa pwesto, nang walang zoning o iba pang pahintulot.

Pag-renoate ng inyong bagong pwesto at pagkuha ng mga permit

Kung kailangan ninyong mag-upgrade o magsagawa ng renovations sa inyong bagong pwesto bago kayo makalipat dito, maaaring mangailangan kayo ng City permit, maliban na lang kung ang renovations ay minor lang, tulad ng pagpintura sa lugar o pagtanggap ng mga bara sa drains.



Mga tip bago magsimula ng renovations:

- Bago magsimula ng anumang trabaho, i-check ninyo muna ang inyong lease, makipag-usap sa inyong landlord, kumuha ng propesyonal na payo, o kontakin ang [Small business Commercial Renovation Centre \(CRC\)](#). Baka nakasulat sa inyong lease kung aling renovation ang maaari o 'di ninyo maaaring isagawa nang walang pahintulot mula sa landlord.
- Kapag hindi kayo sigurado kung kailangan ninyo ng permit o kung kailangan ninyo ng karagdagang patnubay bago isumite ang inyong aplikasyon, mangyaring kontakin ang [Development and Building Services Centre](#).
- Sa inyong lease negotiations, maaaring mainam ang magsama ng isang probisyon na magre-require sa landlord na bayaran ang renovations. Maaaring pumayag ang inyong landlord na bayaran ang trabaho, o bahagi man lamang nito. Maaari ding i-waive ng landlord ang renta sa panahon ng paghihintay para sa permit at hanggang matapos ang renovations sa bagong pwesto. Kung ang landlord ang magsasagawa ng trabaho, kakailanganin din niyang kumuha ng parehong mga permit tulad ng kakailanganin ng iba.



Mga uri ng renovation na nangangailangan ng permit

- Anumang bagong construction (mga bagong building at/o mga renovation sa mga nakatayo nang building na lumilikha ng bagong area)
- Pagpalit ng Commercial cooking equipment
- Mga renovation project, kabilang ang paglipat ng interior walls at/o kasalukuyang plumbing, electrical, o gas lines
- Mga structural repair (pagbabago o trabaho sa mga bahagi ng mga kritikal na komponente ng building)
- Maaaring mangailangan ng isang building permit kahit na walang iminumungkahing pagbabago sa building ngunit ang use/occupancy ng pwesto ay magbabago (halimbawa, ang isang pool hall ay gagawing isang restaurant)
- Ang pag-share ng pwesto sa iba pang negosyo o sa isang negosyo na may multiple uses ay maaaring mangailangan ng approval mula sa Lungsod.

Bago pumirma ng isang lease, siguraduhing i-check sa Lungsod kung ang aktibidad ng negosyo / use ay maaaring maisaalang-alang sa lugar. Maaari ninyo ring i-check ang ["use" definitions](#) ng Zoning and Development Bylaw.



Mga renovation na karaniwang 'di nangangailangan ng isang permit

- Pagsasagawa ng non-structural maintenance
- Pagpipintura; pagtanggap ng mga bara sa drains
- Pagpalit ng mga 'di gumaganang fuse, receptacles, o switches

Para malaman kung ano ang iba't-ibang uri ng mga permit at kung aling trabaho ang nangangailangan ng kung ano, mangyaring tingnan din ang aming [Resource Guide 5: Paano Kumuha ng City Permit at Lisensiyad](#).

IMPORMASYON AT SUPORTA PARA SA RENOVATIONS

Ang Lungsod ng Vancouver ay mayroong isang [Commercial Renovation Centre \(CRC\)](#) na tumutulong sa mga may-ari ng maliliit na negosyo na nagpapalano ng isang renovation o nagbabalak na lumipat o magsimula ng negosyo sa Vancouver.