

# Impormasyon para sa mga Commercial Tenant

## Guide 6: Suporta, Resources, at Glosaryo

- Mga Suporta at Resources para sa Commercial Tenant
- Glosaryo



## 6. Suporta, Resources, at Glosaryo

### Suporta sa pakikipag-negotiate (pakikipagkasundo) para sa isang lease

Bilang isang Commercial tenant, mahalaga na maunawaan ninyo ang mga tadhana ng inyong lease. Ang lease ay isang kontrata sa pagitan ninyo at ng landlord, at itinatakda nito ang mga tadhana at mga kondisyon ng inyong tenancy. Lubusan naming inirerekomenda na kumuha kayo ng tulong na propesyonal para makapag-negotiate para sa pinakamabuting lease para sa iyo.

#### 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 Lisensiya
- Guide 6 Suporta, Resources, at Glosaryo

Retrato sa cover: Graeme Jones

### Paano humanap ng ...

#### COMMERCIAL BROKERS

Ang Commercial brokers ay real estate specialists na magtutugma ng mga tenant sa mga landlord ng Commercial properties. Maraming maaaring pagpilian sa Vancouver. Maari kayong mag-check ng online listings tulad ng [SpaceList](#) o [YellowPages](#), o [Better Business Bureau](#), [Co-Star](#), [LoopNet](#), [BCFSA](#) o maaari kayong humingi ng rekomendasyon sa [Business Improvement Association \(BIA\)](#) malapit sa iyo. Kadalasan, ang mga broker ay specialized sa mga takdang neighbourhood, kaya siguraduhin ninyo na gagamitin ninyo ang inyong local network. Kapag iniisip ninyo kung sinong broker ang kukunin, humanap ng isang tao na pamilyar sa inyong sektor. Dapat ninyo ring itanong kung paano sila mababayaran, kung kakatawanin nila ang magkabilang panig ng anumang deal, at kung ang broker ay mayroong professional leasing services. Kung wala sila nito, dapat kayong humanap ng isang táong maaaring magbigay ng propesyonal na tulong sa pag-negotiate at sa pag-draft ng isang offer to lease. Dapat bigyan kayo rin ng broker ng [Disclosure of Representation Form](#), na naglalaman ng mga tungkulin at responsibilidad (duties and responsibilities) ng isang propesyonal sa real estate.

#### MGA COMMERCIAL LEASE PROFESSIONAL

Upang humanap ng mga Commercial leasing professional, mag-check sa inyong local BIA, mga Commercial broker (nakalista sa itaas), mga website para sa mga abogado, o mga real estate broker. Maaari kayo ring humanap ng "For Lease" sign malapit sa gusto ninyong lokasyon. Maaaring magkaroon ng overlap ang mga real estate broker at mga abogado, dahil ang mga real estate broker ay humahanap ng Commercial spaces at humahawak sa mga transaksyon ng mga Commercial lease, at ang mga abogado ang gumagawa ng draft at nag-negotiate ng mga lease. Madalas na mayroong mga ugnayan ang brokers sa mga abogado. Maaaring kailangan ninyo rin ng tulong ng isang accountant at/o isang financial advisor na siyang hahawak sa pananalapi.

#### PAGHANAP NG BAGONG PWESTO

- [YellowPages](#)
- [Better Business Bureau](#)
- [Co-Star](#)
- [Craigslist](#)
- [SpaceList](#)
- [LoopNet](#)



**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.*



## Saan ba makakakuha ng suporta ang mga Commercial tenant?

### **Business Improvement Associations (BIAs)**

Bilang isang Commercial tenant, maaari kayong makakuha ng suporta mula sa isang non-profit Business Improvement Association (BIA). Ang mga BIA ay specially funded business districts na sinusupportahan ng levies na binabayaran ng lahat ng mga may-ari ng Commercial property sa designadong lugar ng isang BIA. Ang Lungsod ng Vancouver ay tumutulong sa local business groups na magbuo ng mga BIA. Kapag nabuo na ang BIA, pinapamahalaan ito ng isang boluntaryong board na hinahalal ng mga Commercial landlord at mga tenant sa loob ng boundary nito. Kung ikaw ay matatagpuan sa loob ng isang BIA, sila ang dapat ninyong unang kontakin para sa resources at para sa suporta.

### **Small Business BC**

Ang Small Business BC ay tumutulong sa mga negosyante sa British Columbia na magsimula ng kanilang sariling negosyo, at magpalago ng mga matagumpay at sustainable na mga negosyo sa pamamagitan ng expert business advisors, educational services, madaling-gamitin na libreng resources, at mahuhusay na community events.

### **BizMap**

Ito ay isang kolaborasyon ng Small Business BC, ng Lungsod ng Vancouver, at ng mga BIA sa Vancouver. Ang Bizmap ay nagbibigay ng madaling access sa market data na inaakma sa customized business districts. Ang impormasyon na ispesipiko para sa isang lugar ay ipinapakita sa isang malinaw at naaayong paraan; makakatulong ito na lumago ang mga lokal na negosyo at mga komunidad.

### **BizPal**

Isang tool para makahanap ng impormasyon tungkol sa business permit at lisensiya para sa isang negosyo batay sa uri ng negosyo. Nililista nito ang lahat ng mga uri ng permit o lisensiya na maaaring kailanganin ng iba't-ibang mga pamahalaan at mga munisipalidad sa buong Canada.

### **Small business Commercial Renovation Centre (CRC) - Lungsod ng Vancouver**

Ang Lungsod ng Vancouver ay nagtatag ng isang small business Commercial Renovation Centre (CRC) upang tulungan ang mga may-ari ng maliliit na negosyo na malaman kung ano ang mga regulasyon, mga permit, at mga procedure para sa paglipat, pag-setup, o pag-renovate ng isang negosyo.

**Business Communication and Support Office (BCSO) - Lungsod ng Vancouver:** Ito ay isang point of contact para sa mga may-ari ng lokal na negosyo sa Vancouver upang makakuha ng impormasyon tungkol sa re-opening protocols at mga business support program, at upang malaman kung ano ang mga inisyatibo at mga serbisyo ng Lungsod para suportahan ang mga negosyo.

**Business Licence Office - Lungsod ng Vancouver:** upang mag-apply, magbago, o mag-renew ng inyong business licence.

### **Pagsisimula o pagpapalago ng isang maliit na negosyo - resources ng Lungsod ng Vancouver**

Ang Lungsod ng Vancouver ay nagbibigay sa mga negosyante ng mga kapaki-pakinabang na articles, checklists, at templates upang magsimula o magpalago ng isang negosyo sa Vancouver. Mayroon din itong impormasyon tungkol sa kung anong mga permit ang maaari ninyong kailanganin, at impormasyon kung paano ninyo makukuha ang mga ito.

### **Ang Pamahalaan ng British Columbia**

Ang mga pagtatalo ng mga landlord at mga tenant sa isa't-isa ay maaaring lutasin ng mga korte o sa pamamagitan ng arbitration alinsunod sa contract law at sa Commercial Tenancy Act. Hindi tulad ng residential tenancy, walang support agency para sa Commercial tenants. Ang province ay may mga programa din upang suportahan ang mga lokal na negosyo. [Mangyaring tingnan ang karagdagang impormasyon tungkol sa mga suporta ng province.](#)

### **BC Financial Services Authority (BCFSA)**

Ito ang ahensiyang responsable para sa superbisyon at regulasyon ng financial service sector, kabilang na ang Real Estate Professionals at Mortgage Brokers. Ang website ay naglalaman ng maraming kapaki-pakinabang na resources, halimbawa, ang [Disclosure of Representation form](#).

### **Ang Pederal na Pamahalaan**

Ang pederal na pamahalaan ay naglalaman ng mga programa para sa pinansyal na suporta para sa mga partikular na sektor, mga negosyo na may mga ispesipikong kalakihan, at historically marginalized groups tulad ng Indigenous, Black and People Of Colour (IBPOC) na mga negosyo. [Mangyaring tingnan ang higit pa dito.](#)



### BOMA

Ang BOMA ay isang business association para sa real estate industry na bukod pa sa ibang mga bagay ay may [floor measurement standards](#) para sa iba't-ibang mga uri ng property.

### Listahan ng iba pang mga Asosasyon, Business Interest at Support Groups

Maraming mga organisasyon at asosasyon sa negosyo ang nagbibigay ng advocacy ng suporta sa lokal na negosyo; ang ilang mga halimbawa nito ay ang [Greater Vancouver Board of Trade](#), [BC Chamber of Commerce](#), [Vancouver Economic Commission](#), [Restaurants Canada](#), [Canadian Franchise Association](#), [Black Business Association of BC](#), at ang [Canadian Council of Indigenous Businesses](#). Ang inyong industriya o sektor ay maaaring may partikular na mga lokal o pambansang asosasyon na nagbibigay din ng advocacy at suporta.

## Glossary

- Ang **business permit** ay kinakailangan para sa construction projects at ang karamihan ng construction sa private property ay mangangailangan ng building permit. Sa pangkalahatan, ang mga landlord/developer ay kailangang magkaroon ng isang permit upang magsimula ng construction.
- **Building upgrades:** mga pagbabago sa building o sa mga sistema nito. Ito ay maaaring health and safety requirements tulad ng sprinkler system o mga pangkalahatang pagbabago sa building tulad ng pagpalit ng mga bintana.
- **Business Plan:** Ang inyong business plan ay napakahalaga para sa tagumpay ng ninyong negosyo at sa pagpopondo nito. Ang business plan ay inyong mapa para sa mga layunin, mgaistratehiya, paganyaya ng mga customer, at financial forecast; samakatuwid ay mahalaga na i-update ito kapag nagbago ang inyong sitwasyon. Karagdagang impormasyon ay mahahanap sa [Small Business BC](#).
- **Change of use:** Ito ay isang permit na kinakailangan kapag ang isang property o building ay nagbago mula sa isang uri ng paggamit at naging ibang uri ng paggamit na may naiibang regulasyon. Sa pagtupad ng change of use, madalas na kailangan magpasa ng mga bagong aplikasyon para sa permit. Ang halimbawa ng change of use ay ang isang bookstore na pinalitan at ginawang isang restaurant.
- **Commercial Broker/ Real estate agent:** isang real estate professional na espesyalista sa Commercial properties.
- **Commercial Lease:** isang kontrata sa pagitan ng isang may-ari ng property at ng isang umu-upa na tenant para sa paggamit ng lugar o puwesto.
- **Commercial tenant:** isang tao o organisasyon na may kontrata (lease) para umokupa at gumamit ng non-residential premises. Ang lease ay sa pagitan ng tenant (ang 'umuupa') at ng landlord (ang 'nagpapaupa').
- **Developer:** Isang tao o kompanya na namumuno sa kabuuang proseso para sa pag-develop ng isang property; maaaring kabilang dito ang pagganap bilang ahente para sa may-ari ng property o bilang may-ari ng property mismo. Responsibilidad nila ang koordinasyon ng demolisyon, financing, planning permits, proseso ng aplikasyon, engagement, construction, at sales depende sa proyekto.
- **Development Permit:** : Ang permit na ibinibigay para sa isang development proposal matapos itong ma-review ng Lungsod upang masiguro na natutupad nito ang mga regulasyon sa zoning para sa lugar. Ang mga regulasyon na ito ay tumutukoy sa pag-gamit ng lupa, density, at taas ng building. Kapag naibigay na ang Development Permit, and susunod na proseso ay ang mag-apply ng isang Building Permit bago makapagsimula ang construction. Kahit na walang iminumungkahing construction, maaaring kailanganin pa rin ang isang Development Permit upang palitan ang gamit sa isang kasalukuyang building (halimbawa, upang palitan ang retail building at gawin itong office building). Maraming mga pagbabago sa lupa, construction, at change of use ang mangangailangan ng Development Permit. Mangangailangan ang inyong landlord ng isang Development Permit upang i-redevelop ang building. Maaaring kailanganin ninyo rin ang isang Development Permit upang mag-renovate o magsagawa ng repairs.
- **Legacy rents<sup>1</sup>:** inaaplay ang lumang renta sa bagong puwesto. Ang bagong puwesto ay karaniwang may mas mataas na market rents kaysa sa puwesto na pinapalitan nito.
- **Landlord:** Ang tao o organisasyon na mayroong legal na awtoridad na paupahan ang isang property. Ito ay karaniwang ang may-ari ng property, pero hindi lagi.
- **Lisensiya:** Ang isang lisensiya ay nagpapatunay na ikaw ay legal na nagpapalakad ng negosyo sa Lungsod of Vancouver. Kapag nagbayad kayo para i-rehistro o i-renew ang inyong business licence, humihingi kayo ng pahintulot na magpalakad ng negosyo sa lungsod.

<sup>1</sup>Ang legacy rents ay karaniwan ding tinutukoy bilang "grandfathering rents" - gayunpaman, ang salitang "grandfather" ay may masamang konotasyon sa lahi at samakatuwid ay hindi ito ginagamit sa dokumentong ito.



- **Market rent:** ang halaga ng renta sa pinakamataas na rate na masusuportahan ng market, ibig sabihin, ang pinakamataas na renta na babayaran ng isang tao para sa isang lugar o pwesto.
- **Not-for-profit:** Ang salitang “non-profit organization” (NPO) (organisasyon na hindi kumikita) ay ginagamit sa Canadian Income Tax Act upang maihiwalay ang sektor mula sa for-profit business organizations (mga negosyo na kumikita) para sa mga layunin ng tax.
- **Occupancy:** ang manirahan sa loob o ang paggamit ng lugar o property bilang isang tenant o may-ari.
- **Permit:** Ang permit ay isang legal na pahintulot na iniisyu ng Lungsod ng Vancouver upang magsagawa ng isang reguladong aktibidad. Halimbawa, ang mga patio ay regulado sa Vancouver kaya kailangan ninyo ng patio permit upang magkaroon ng isang patio.
- **Pre-lease:** isang kasunduan sa pag-okupa o pag-upa ng isang pwesto bago pa ito maging handa para maokupahan. Mangyaring tingnan din ang [Guide 3: Paglipat at Paghanap ng Pwesto](#)
- **Property Owner:** Ang tao o organisasyon na nakarehistro sa titulo ng property sa BC Land Title Office.
- **Public Hearing:** Isang pagpupulong ng City Council kung saan ang mga miyembro ng publiko ay maaaring maglahad ng kanilang opinyon tungkol sa isang isyu bago magdesisyon ang Council. Ang Public Hearing ay isang legal requirement para sa mga aplikasyon sa rezoning at para sa mga amendment sa batas ng zoning. Upang makapagsalita sa City Council sa isang Public Hearing, maaari kayong magrehistro sa telepono o email bago mag-5 pm sa araw ng Public Hearing, o personal sa pagitan ng 5:30 pm at 6pm. May karagdagang impormasyon sa [vancouver.ca/publichearing](http://vancouver.ca/publichearing) tungkol sa mga public hearing. Maaari ring magpadala ng nakasulat na feedback sa mail o kaya’y mag-email sa [publichearing@vancouver.ca](mailto:publichearing@vancouver.ca)
- **Redevelopment:** ang pagtayo ng isang bagong istruktura o building sa isang lugar na kasalukuyang mayroon nang istrukturka o building.
- **Rezoning:** ang proseso ng pagbabago sa kasalukuyang zoning. Isinasaalang-alang ng Lungsod ang mga aplikasyon para sa rezoning kapag nais ng aplikante na mag-develop ng isang pwesto o lugar sa isang paraan na hindi tumutugma sa kasalukuyang zoning. Ang aplikasyon ay dapat sumunod sa rezoning policy ng isang lugar, na siyang nagtatakda sa kung ano ang maaari at hindi maaaring maisaalang-alang para sa lugar. Ang rezoning ay hindi nangangahulugan na walang mga restriksyon para sa kung ano ang maaaring itayo. Ni-rereview ng city staff ang mga aplikasyon nang may input mula sa komunidad at advisory committees, at gagawa sila ng rekomendasyon sa City Council. Kapag tinatasan ng staff ang isang aplikasyon, isinasaalang-alang nito ang building design, community feedback, public benefits, pagtupad nito sa kasalukuyang policy, at marami pang iba. Boboto ang City Council kung aaprubahan, babaguhin, o tatanggihan ang isang aplikasyon para sa rezoning pagkatapos ng isang Public Hearing.
- **Right of first refusal:** isang kasunduan para magkaroon ang isang kasalukuyang tenant ng prioridad na tanggapin ang isang kontrata ng pag-upa at máuna sa sino pa mang iba.
- **Tenant improvements:** mga pagbabago sa isang Commercial space na isinasagawa ng may-ari ng building o ng tenant upang i-configure ang pwesto para matupad ang mga pangangailangan ng tenant.
- **Triple-net lease:** Isang lease na may mga kondisyon, halimbawa, ang pagbayad ng utilities, buwis, at base rent.
- **Use:** Ang salitang ginagamit sa planning para sa kategoriya ng aktibidad na nagaganap sa isang lugar o puwesto.
- **Zoning:** Ang batas na ginagamit upang regulahin kung paano maaaring ma-develop ang lupa. Ang bawat bahagi ng Lungsod ay may district schedule na nagtatakda ng mga patakaran para sa development. Ang zoning ay nagreregula sa pag-gamit ng isang lugar o pwesto (retail, residential, office) at ng mga katangian ng mga building sa isang site (taas, density, at iba pang pisikal na aspeto ng development). Pinapahintulutan ng zoning ang local governments na regulahin at hati-hatiin ang lahat ng area ng kanilang hurisdiksyon para sa use, density, at anyo ng development tulad ng mga setback at paradahan. Kung nais ng isang landlord na mag-develop ng isang bagay na hindi sumusunod sa mga kasalukuyang patakaran (zoning) para sa kanilang property, kakailanganin nilang dumaan sa isang proseso ng rezoning.



**Lubusan naming inirekomenda 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.

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