

# Tập Hướng dẫn các Nguồn tài liệu cho việc Thuê Thương mại

## Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ

- Hỗ trợ và Nguồn tài liệu cho Người thuê Thương mại
- Chú giải Từ ngữ

## 6. Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ

### Hỗ trợ để thương lượng một hợp đồng thuê

Là một người thuê thương mại, điều quan trọng là quý vị phải hiểu các điều khoản của hợp đồng thuê của mình. Hợp đồng thuê là một hợp đồng giữa quý vị và chủ nhà xác định các điều khoản và điều kiện thuê. Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên nhờ sự trợ giúp chuyên nghiệp để thương lượng được một hợp đồng thuê tốt nhất có thể cho mình.

#### Tổng quát về Các Hướng dẫn

- Hướng dẫn 1: Căn bản về Thuê Thương mại
- Hướng dẫn 2: Thương lượng Hợp đồng Thuê Thương mại
- Hướng dẫn 3: Dời chuyển và Tìm một Chỗ thuê mới
- Hướng dẫn 4: Tái phát triển: Tiến trình và Thời gian
- Hướng dẫn 5: Các bước trong Tiến trình cấp Giấy phép và Môn bài của Thành phố
- Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ

Hình bìa: Graeme Jones

### Cách để tìm được ...

#### MÔI GIỚI THƯƠNG MẠI

Các nhà môi giới thương mại là các chuyên gia bất động sản để kết hợp người thuê với chủ nhà của các bất động sản thương mại. Ở Vancouver có rất nhiều nhà môi giới thương mại để lựa chọn. Quý vị có thể tìm ở các danh sách trực tuyến như [SpaceList](#) hoặc [YellowPages](#), hoặc [Better Business Bureau](#), [Co-Star](#), [LoopNet](#), [BCFSA](#) hay nói chuyện với [Hiệp hội Cải thiện Kinh doanh \(BIA\)](#) ở địa phương để được giới thiệu. Thông thường các nhà môi giới chuyên về một số vùng nhất định, vì vậy hãy chắc chắn dùng đến mạng lưới ở địa phương của quý vị. Khi cân nhắc chọn các nhà môi giới, hãy tìm một người quen thuộc với lãnh vực kinh doanh của quý vị. Cũng nên hỏi xem họ sẽ được thanh toán như thế nào, liệu họ có đại diện cho cả hai bên trong bất kỳ giao dịch nào không và liệu nhà môi giới có dịch vụ hợp đồng thuê chuyên nghiệp hay không. Nếu không, quý vị nên tìm người có thể hỗ trợ chuyên môn trong việc thương lượng và soạn thảo đề nghị thuê. Nhà môi giới cũng cần cung cấp cho quý vị một mẫu [Mẫu Tiết lộ việc Đại diện](#), là văn kiện nêu ra các bổn phận và trách nhiệm của chuyên gia bất động sản.

#### CHUYÊN GIA HỢP ĐỒNG THUÊ THƯƠNG MẠI

Để tìm các chuyên gia hợp đồng thuê thương mại chuyên nghiệp, hãy tham khảo với BIA ở địa phương của quý vị, các nhà môi giới thương mại (được liệt kê ở trên), các trang mạng dành cho các luật sư hoặc nhà môi giới bất động sản. Một lựa chọn khác có thể là tìm biển báo "For Lease" (Cho thuê) ở gần địa điểm quý vị mong muốn. Có thể có chuyên môn chồng chéo vì các nhà môi giới bất động sản tìm không gian thương mại và xử lý giao dịch hợp đồng thuê thương mại, và luật sư soạn thảo và thương lượng hợp đồng thuê. Người môi giới thường có quan hệ với luật sư. Quý vị cũng có thể cần đến sự trợ giúp của một kế toán viên và/hoặc cố vấn tài chính để giải quyết mặt đề tài chính.

#### TÌM MỘT CHỖ MỚI

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



**Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn chuyên nghiệp cho mọi thứ liên quan đến việc thuê và dời chuyển cơ sở của quý vị. Để biết thêm thông tin về cách thực nhận được sự hỗ trợ, hãy xem Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ.**

**Xin lưu ý:** Tập Hướng dẫn này chỉ nhằm là một dịch vụ hữu ích cho những người điều hành doanh nghiệp, không phải là để tư vấn pháp lý hoặc các lời khuyên chuyên nghiệp khác.

Nhân viên thành phố khuyên quý vị nên tìm kiếm sự cố vấn thích hợp khi cần đến.

## **Người thuê thương mại tìm được sự hỗ trợ ở đâu?**

### **Hiệp hội Cải thiện Kinh doanh (BIAs)**

Là người thuê thương mại, quý vị có thể nhận được hỗ trợ từ một Hiệp hội Cải thiện Kinh doanh (BIA) phi lợi nhuận. Các BIA là các khu kinh doanh được tài trợ đặc biệt được hỗ trợ bởi các khoản phí được trả bởi tất cả các sở hữu chủ bất động sản thương mại trong khu vực được chỉ định của BIA. Thành phố Vancouver giúp các nhóm kinh doanh địa phương hình thành BIA. Khi BIA đã hình thành, nó được quản lý bởi một ban tình nguyện do chủ nhà và người thuê thương mại trong ranh giới của BIA bầu ra. Nếu quý vị đang ở trong một BIA, họ phải là người quý vị liên lạc đầu tiên để nhận các nguồn lực và hỗ trợ.

### **Doanh nghiệp nhỏ ở BC**

Doanh nghiệp Nhỏ ở BC giúp các doanh nhân của British Columbia khởi đầu doanh nghiệp của riêng họ, phát triển doanh nghiệp thành công và bền vững thông qua các chuyên gia cố vấn kinh doanh, dịch vụ giáo dục, nguồn lực miễn phí để sử dụng và các sự kiện cộng đồng hấp dẫn.

### **BizMap**

Là sự hợp tác giữa Small Business BC, Thành phố Vancouver và các BIA của Vancouver, Bizmap cung cấp khả năng truy cập dễ dàng vào dữ liệu thị trường phù hợp với các khu kinh doanh riêng biệt. Được trình bày một cách rõ ràng và dễ hiểu, thông tin về khu vực cụ thể sẽ giúp các doanh nghiệp và cộng đồng địa phương phát triển.

### **BizPal**

Công cụ tìm kiếm thông tin về giấy phép kinh doanh và môn bài cho một doanh nghiệp dựa trên loại hình kinh doanh. Công cụ này liệt kê tất cả các loại giấy phép hoặc môn bài có thể có được đòi hỏi bởi các chính phủ và thành phố trực thuộc trung ương khác nhau trên toàn cõi Canada.

### **Trung tâm Tu sửa Thương mại dành cho Doanh nghiệp nhỏ (CRC) – Thành phố Vancouver**

Thành phố Vancouver đã thành lập một Trung tâm Tu sửa Thương mại dành cho Doanh nghiệp nhỏ (CRC) để hỗ trợ các chủ doanh nghiệp nhỏ tìm đường qua các quy định, giấy phép và thủ tục dời chuyển, thành lập hoặc tu sửa một doanh nghiệp.

**Phòng Môn bài Kinh doanh – Thành phố Vancouver:** Phòng Môn bài Kinh doanh để nộp đơn xin, thay đổi hoặc gia hạn môn bài kinh doanh của quý vị.

**Phòng Hỗ trợ và Thông tin Doanh nghiệp (BCSO) – Thành phố Vancouver:** Văn phòng Hỗ trợ và Thông tin Doanh nghiệp (BCSO) là điểm liên lạc duy nhất cho các chủ doanh nghiệp địa phương của Vancouver để có được thông tin về các thủ tục mở cửa lại và các chương trình hỗ trợ kinh doanh cũng như tìm hiểu về các sáng kiến và dịch vụ của Thành phố để hỗ trợ các doanh nghiệp.

### **Khởi sự hoặc mở rộng một doanh nghiệp nhỏ – Các nguồn lực của Thành phố Vancouver**

Thành phố Vancouver đã cung cấp cho các doanh nhân một tập hợp các bài báo, danh sách kiểm tra và các mẫu hữu ích để bắt đầu hoặc mở rộng hoạt động kinh doanh tại Vancouver. Nơi đây cũng có thông tin về những giấy phép quý vị có thể cần và thông tin về cách thức để lấy được các giấy phép này.

### **Chính phủ British Columbia**

Các tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê có thể được giải quyết bởi tòa án hoặc trọng tài theo luật hợp đồng và Đạo luật Thuê Thương mại. Không giống như cho thuê nhà ở, không có cơ quan hỗ trợ cho người thuê thương mại. Tỉnh bang cũng có các chương trình hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương. Xem thêm chi tiết về các hỗ trợ của tỉnh. [Xem thêm chi tiết về những sự hỗ trợ của tỉnh bang.](#)

### **Cơ quan Quản trị Dịch vụ Tài chính BC (BCFSA)**

Agency responsible for the supervision and regulation of the financial service sector, including Real Estate Professionals and Mortgage Brokers. The website includes many useful resources, e.g. the [Disclosure of Representation form](#).

### **Chính phủ Liên bang**

Chính phủ liên bang cung cấp các chương trình hỗ trợ tài chính nhằm vào các lãnh vực nhất định, các doanh nghiệp có quy mô nhất định và các nhóm bị gạt ra ngoài lịch sử như các doanh nghiệp của Người bản địa, Da đen và Người da màu (IBPOC). [Xem thêm.](#)

## **BOMA**

BOMA là một hiệp hội kinh doanh của ngành bất động sản, bên cạnh nhiều thứ khác, ở đây còn có một [bộ tiêu chuẩn đo lường mắt bằng](#) for a variety of property types.

## **Danh sách các Hiệp hội, Nhóm Quyền lợi và Tương trợ Doanh nghiệp khác**

Nhiều tổ chức và hiệp hội kinh doanh cung cấp sự bên vững và hỗ trợ cho doanh nghiệp địa phương như [Hội đồng Mậu dịch Greater Vancouver](#), [Phòng Thương mại BC](#), [Ủy ban Kinh tế Vancouver](#), [Restaurants Canada](#), [Hiệp hội Doanh nghiệp Nương quyền Canada](#), [Hiệp hội Doanh nghiệp của Người Da đen ở BC](#), và [Hội đồng các Doanh nghiệp của Người Bản địa](#). Ngành kỹ nghệ hoặc lãnh vực của quý vị có thể có các hiệp hội cụ thể ở địa phương hoặc cấp quốc gia để bên vững và hỗ trợ.

## **Chú giải Từ ngữ**

- **Giấy phép xây dựng:** là thứ bắt buộc đối với các dự án xây dựng và hầu hết các công trình xây dựng trên bất động sản tư nhân sẽ phải có giấy phép xây dựng. Nói chung, chủ nhà/chủ đầu tư sẽ phải có giấy phép để bắt đầu xây dựng
- **Nâng cấp tòa nhà:** những thay đổi đối với tòa nhà hoặc hệ thống của tòa nhà. Đây có thể là các đòi hỏi về sức khỏe và an toàn như hệ thống phun nước chữa cháy hoặc các thay đổi chung của tòa nhà chẳng hạn như thay cửa sổ.
- **Kế hoạch Kinh doanh:** kế hoạch kinh doanh của quý vị là yếu tố quan trọng để thành công và để vay vốn. Đó là lộ trình thực hiện các mục tiêu, chiến lược, thị trường mục tiêu, dự báo tài chính của quý vị và do đó, điều quan trọng là phải được cập nhật khi hoàn cảnh của quý vị thay đổi. Tìm đọc thêm thông tin thêm trên mạng [Small Business BC](#).
- **Thay đổi mục đích sử dụng:** là khi một bất động sản hoặc công trình chuyển từ loại hình sử dụng này sang loại hình sử dụng khác có các đòi hỏi khác nhau. Việc này, chẳng hạn như một hiệu sách được chuyển sang thành một nhà hàng, thường phát sinh yêu cầu cấp phép mới và các đòi hỏi khác nhau.
- **Đại lý Thương mại / Môi giới Bất động sản:** một chuyên gia bất động sản chuyên về các bất động sản thương mại.
- **Hợp đồng Thuê Thương mại:** một hợp đồng giữa sở hữu chủ bất động sản và người thuê về việc sử dụng không gian của họ
- **Người thuê Thương mại:** là một người hoặc một tổ chức có hợp đồng (hợp đồng thuê) để chiếm dụng và sử dụng các cơ sở không phải là nhà ở. Bản hợp đồng thuê là giữa người thuê (“bên thuê”) và chủ nhà (“bên cho thuê”).)
- **Nhà phát triển:** Từ ngữ để chỉ một người hoặc công ty đứng đầu toàn bộ tiến trình phát triển một bất động sản, có thể gồm cả việc hành động với tư cách là người đại diện cho sở hữu chủ bất động sản đó hoặc với tư cách là sở hữu chủ bất động sản đó. Tùy thuộc vào dự án, họ điều phối việc phá dỡ, cấp vốn, chuẩn bị các giấy phép, quy trình đăng ký, tham gia, xây dựng và bán.
- **Giấy phép Phát triển:** Giấy phép được cấp cho một đề xuất phát triển sau khi được Thành phố duyệt xét để bảo đảm đề xuất này đáp ứng các quy định về phân vùng cho địa điểm đó. Các quy định này đề cập đến việc sử dụng đất, mật độ và chiều cao. Sau khi Giấy phép Phát triển được cấp, trước khi có thể bắt đầu xây dựng cần phải có Giấy phép Xây dựng. Ngay cả khi không đề xuất xây dựng, vẫn có thể cần phải có Giấy phép Phát triển để thay đổi mục đích sử dụng trong một tòa nhà hiện có (thí dụ như từ bán lẻ sang văn phòng). Nhiều sự thay đổi về đất đai, xây dựng và thay đổi mục đích sử dụng cần phải có Giấy phép Phát triển. Chủ nhà của quý vị sẽ cần Giấy phép Phát triển để tái phát triển tòa nhà. Quý vị cũng có thể cần Giấy phép Phát triển để tu sửa hoặc thực hiện các sửa chữa.
- **Tiền thuê giữ như trước<sup>1</sup>:** áp dụng giá thuê cũ cho chỗ mới. Chỗ mới thường được định giá với giá thuê thị trường cao hơn so với chỗ nó thay thế.
- **Chủ nhà:** Người hay tổ chức có thẩm quyền pháp lý để cho thuê một bất động sản. Thường thì, nhưng không nhất thiết, đây là sở hữu chủ bất động sản.
- **Môn bài:** Một hình thức cấp phép chứng nhận rằng quý vị đang hoạt động hợp pháp trong Thành phố Vancouver. Khi quý vị đóng tiền đăng ký hoặc gia hạn môn bài kinh doanh của mình có nghĩa là quý vị xin được phép hoạt động trong thành phố.
- **Tiền thuê theo giá thị trường:** giá thuê ở mức cao nhất mà thị trường sẽ chấp nhận, tức là giá thuê cao nhất mà một người nào đó sẽ trả.
- **Phi lợi nhuận:** Từ “tổ chức phi lợi nhuận” (NPO) được sử dụng trong Đạo luật Thuế Thu nhập Canada để phân biệt lãnh vực này với các tổ chức kinh doanh để kiếm lợi nhuận cho các mục đích thuế.

<sup>1</sup>Tiền thuê giữ như trước thường được gọi là “grandfathering rents” – tuy nhiên vì từ này có gốc phân biệt chủng tộc nên đã không được sử dụng trong văn bản này

- **Chiếm ngụ:** sống ở, hoặc sử dụng một cơ sở hoặc bất động sản với tư cách là người thuê hoặc sở hữu chủ.
- **Giấy phép:** Giấy phép là sự cho phép pháp lý được Thành phố Vancouver cấp ra để thực hiện một hoạt động được quy định. Thí dụ như các sân trong được quy định ở Vancouver, vì vậy quý vị cần có giấy phép sử dụng sân để hoạt động trong sân.
- **Hợp đồng thuê trước:** một thỏa thuận để chiếm ngụ một chỗ trước khi nơi này sẵn sàng cho việc chiếm ngụ. Xem thêm [Hướng dẫn 3: Dời chuyển và Tìm một Chỗ thuê mới](#)
- **Sở hữu chủ Bất động sản:** Người hoặc tổ chức đã đăng ký quyền sở hữu một bất động sản tại Phòng Chứng khoán Đất đai BC.
- **Điều trần Công khai:** Một cuộc họp của Hội đồng Thành phố nơi mà các thành viên của công chúng có thể bày tỏ ý kiến của họ về một vấn đề trước khi Hội đồng đưa ra quyết định. Điều trần Công khai là một yêu cầu pháp lý đối với các đơn xin phân vùng lại và sửa đổi các quy định về phân vùng. Để lên tiếng trước Hội đồng Thành phố tại Phiên Điều trần Công khai, quý vị có thể ghi danh qua điện thoại hoặc email trước 5 giờ chiều của ngày Điều trần Công khai hoặc đến thẳng trong khoảng thời gian từ 5 giờ 30 đến 6 giờ chiều. Thông tin thêm về các buổi điều trần công khai có tại [vancouver.ca/publichearing](http://vancouver.ca/publichearing). Quý vị cũng có thể gửi ý kiến bằng văn bản qua đường bưu điện hoặc về [publichearing@vancouver.ca](mailto:publichearing@vancouver.ca)
- **Tái phát triển:** xây dựng một cấu trúc mới trên một địa điểm đang có một cấu trúc.
- **Phân vùng lại:** quy trình thay đổi quy định phân vùng hiện có. Thành phố xem xét các đơn xin phân vùng lại khi người nộp đơn muốn phát triển một địa điểm theo cách không phù hợp với quy định phân vùng hiện tại. Đơn xin phải phù hợp với chính sách phân vùng lại cho một khu vực, trong đó xác định những gì có thể và không thể được xem xét ở khu vực này. Phân vùng lại không có nghĩa là không có giới hạn đối với những gì có thể được xây dựng. Nhân viên Thành phố xem xét các đơn xin với ý kiến đóng góp từ cộng đồng và các ủy ban tư vấn và đưa ra đề xuất cho Hội đồng Thành phố. Khi đánh giá một đơn, nhân viên xem xét thiết kế tòa nhà, phản hồi của cộng đồng, lợi ích công cộng, sự phù hợp với chính sách hiện có, và nhiều điểm khác. Sau một phiên Điều trần Công khai, Hội đồng Thành phố sẽ biểu quyết xem có chấp thuận, sửa đổi hoặc từ chối một đơn xin phân vùng lại hay không.
- **Quyền từ chối đầu tiên:** một thỏa thuận để người thuê hiện tại có cơ hội đầu tiên chấp nhận đề nghị thuê trước trước mọi người khác.
- **Các cải tiến của người thuê:** những sửa đổi được sở hữu chủ tòa nhà hoặc người thuê thực hiện đối với một không gian thương mại để sắp xếp cho nơi này thích hợp với các nhu cầu của người thuê.
- **Hợp đồng Triple-net:** Một hợp đồng thuê có các điều kiện bao gồm việc trả các tiện ích, thuế và tiền thuê căn bản.
- **Mục đích sử dụng:** mục đích được tính của hạng mục hoạt động sẽ diễn ra.
- **Phân vùng:** Công cụ pháp lý được sử dụng để quy định cách phát triển đất đai. Mỗi phần của thành phố có một lịch trình của quận đặt ra các quy tắc cho sự phát triển. Phân vùng quy định việc sử dụng một địa điểm (bán lẻ, dân cư, văn phòng) và các đặc điểm của các tòa nhà trên địa điểm đó (chiều cao, mật độ và các khía cạnh vật lý khác của sự phát triển). Phân vùng cho phép chính quyền địa phương quy định và phân chia tất cả các khu vực thuộc thẩm quyền của họ cho việc sử dụng, mật độ và hình thức phát triển như khoảng lùi và bãi đậu xe. Nếu chủ nhà muốn phát triển một thứ gì đó không đúng theo các quy tắc (phân vùng) hiện có này cho bất động sản của họ, họ cần phải trải qua quy trình phân vùng lại.



**Chúng tôi thực sự khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn chuyên nghiệp cho mọi thứ liên quan đến việc thuê và dời chuyển cơ sở của quý vị. Để biết thêm thông tin về cách thực nhận được sự hỗ trợ, hãy xem [Hướng dẫn 6: Hỗ trợ, Nguồn tài liệu và Chú giải Từ ngữ](#).**

**Xin lưu ý:** Tập Hướng dẫn này chỉ nhằm là một dịch vụ hữu ích cho những người điều hành doanh nghiệp, không phải là để tư vấn pháp lý hoặc các lời khuyên chuyên nghiệp khác.

Nhân viên thành phố khuyên quý vị nên tìm kiếm sự cố vấn thích hợp khi cần đến.