

Daly City PBID

FAQ

Panimula

Ang distrito ng pagpapabuti (**improvement district**) ay isang lugar na tinukoy sa heograpiya kung saan nagtutulungan ang mga negosyo o ari-arian upang pahasayin at itaguyod ang kasiglahan ng ekonomiya ng distrito. Karaniwang nabubuo ang mga distrito sa pamamagitan ng isang pagtutulungan sa pagitan ng lokal na pamahalaan at ng mga may-ari ng negosyo o mga stakeholder sa lugar.

Ang pagbuo ng isang Distrito ay kinapapalooban ng pagpapataw ng isang espesyal na pagtatasa o bayarin sa mga negosyo o ari-arian nasa loob ng tinukoy na hangganan. Kinokolekta ng lokal na pamahalaan ang mga pagtatasang ito at pinagsasama-sama upang pondohan ang mga pagpapabuti at serbisyong nakikinabang sa mga negosyo o ari-arian, at sa pangkalahatang komunidad. Kabilang sa mga halimbawa ng mga serbisyong ibinibigay ng mga Distrito ang mga solusyon para sa walang tirahan, paglilinis ng kalye, landscaping, seguridad, marketing at promosyon, pag-oorganisa ng mga kaganapan, pagpapaunlad ng negosyo, at pagtataguyod sa ngalan ng Distrito.

Ang mga improvement district ay pinamamahalaan ng isang lupon ng direktor na binubuo ng mga kinatawan mula sa mga may-ari na nagbabayad ng pagtatasa. Ang lupon ng ito ay nangangasiwa sa paglalaan ng mga pondo, nagtatakda ng mga priyoridad, at tinitiyak na ang mga inisyatiba ng Distrito ay naaayon sa mga pangangailangan at interes ng mga may-ari na nagbabayad ng pagtatasa, at sa komunidad.

Ang pangunahing layunin ng isang improvement district ay lumikha ng isang mas kaakit-akit, mas malugod, at mas masiglang distrito sa ekonomiya sa pamamagitan ng pamumuhunan sa mga pisikal na pagpapabuti, mga pagsisikap sa marketing, at mga programa na nagpapasigla sa aktibidad ng negosyo at nagpapahusay sa pangkalahatang karanasan para sa mga bisita, residente, at manggagawa sa lugar. Ang mga improvement district ay gumaganap ng mahalagang papel sa paghimok ng pag-unlad ng ekonomiya, pagpapaunlad ng pakiramdam ng komunidad, at pagpapabuti ng kalidad ng buhay sa distritong kanilang pinaglilingkuran.

Ano ang Property Business Improvement District (PBID)?

Ang PBID ay isang improvement district na magbibigay ng mga karagdagang serbisyo sa loob ng isang tinukoy na lugar, na pinondohan ng isang pagtatasa sa real property na makikita sa property tax bill. Ang mga PBID ay napapatunayang gumagana sa pamamagitan ng pagbibigay ng mga serbisyong nagpapahusay sa kabuuang kakayanang umunlad ng mga komersyal na distrito, na nagreresulta sa mas mataas na halaga ng ari-arian at dami ng mga benta. Nagbibigay ang mga PBID ng pondo para sa mga programa na gumagana nang mahusay upang mapanatili ang lugar bilang isang ligtas at kaakit-akit na kapaligiran. Ang mga serbisyo ay pinipili ng mga may-ari ng ari-arian at pinasadya upang umangkop sa mga pangangailangan ng distrito. Lahat ng mga serbisyo ay idinisenyo upang magbigay ng direktang benepisyo sa mga nagbabayad sa PBID.

Kung mabubuo, gaano katagal ang Distrito?

Ang Distrito ay maaaring mabuo sa loob ng limang taon. Pagkatapos ng limang taon, awtomatikong mag-e-expire, maliban kung ito ay na-renew ng mga may-ari, kung saan maaari itong i-renew hanggang sampung taon.

Maaari ba akong mag-opt-out sa Distrito?

Hindi. Kapag nalikha na ang Distrito, ang lahat ng parsela sa loob ng mga hangganan ay tatasahin at tatanggap ng mga serbisyo. Walang mga "libreng sakay," ngunit ang halaga ng pagbibigay ng mga serbisyo ay medyo mababa dahil ang mga ito ay ibinibigay sa isang malawakang paraan. Gayunpaman, isang beses bawat taon ay may pagkakataon para sa mga may-ari ng ari-arian na magpetisyon sa Lungsod na tanggalin ang Distrito kung hindi sila nasisiyahan sa mga serbisyo.

Sino ang mamamahala ng pera ng PBID?

Ang mga pondo ay kokolektahin mula sa mga may-ari ng ari-arian sa pamamagitan ng mga property tax. Ipapasa ng Lungsod ang mga pondo sa Owners' Association. Ang Owners' Association ay binubuo ng mga may-ari ng ari-arian sa Distrito at magiging responsable para sa pagpapatupad ng mga programa ng PBID. Hindi maaaring gamitin ng Lungsod ang mga pondo para sa sarili nitong mga layunin – ang mga pondo ay dapat na ilaan sa PBID at gamitin sa mga programa ng PBID.

Anong mga uri ng parsela ang tinatasa sa isang PBID?

Sa isang PBID, ang ilang mga parsela ay hindi kasama sa pagtatasa, tulad ng mga naka-zone para sa single-family residential at agrikultura. Gayunpaman, ang mga parsela na pag-aari ng estado, o anumang ahensiya ng gobyerno ay napapailalim sa pagtatasa. Bukod pa rito, ang mga tax-exempt o non-profit at mga bakanteng parsela ay maaaring tasin, ngunit kung matutukoy lamang na makikinabang sila sa mga serbisyo ng PBID. Karaniwan, ang mga uri ng parsela na ito ay tinatasa sa mas mababang rate kaysa sa komersyal na parsela, dahil nakakatanggap sila ng mas mababang antas ng benepisyo.

Paano inilalagay ang pagtatasa sa isang parsela ng lupa?

Ang pagtatasa para sa bawat parsela ay tinutukoy batay sa mga natatanging katangian nito, na maaaring kabilang ang lot square footage, linear frontage sa mga kalye na may mataas na trapiko, paggamit ng mga code o zoning, at/o building square footage. Ang mga mas simpleng metodolohiya ay karaniwang nagreresulta sa mas kaunting mga isyu o komplikasyon. Gayunpaman, ang metodolohiya ng pagtatasa ay umaasa sa datos na makukuha mula sa County Assessor, kaya ang pagsasama ng datos ng building square footage ay hindi inirerekomenda kung ito ay hindi sapat. Kapag gumagamit ng mga parcel zone sa metodolohiya, pinakamainam na limitahan ang bilang ng mga zone upang mabawasan ang mga isyu para sa mga may-ari ng ari-arian na nasa ilalim ng maraming kahulugan ng zone.

Dapat bang mabuo ang PBID sa ilalim ng Property and Business Improvement District Law of 1994 (PBID Law)?

Oo, sa karamihan ng mga kaso, ang PBID (State) Law ay ang tanging legal na magagamit na mekanismo para magtatag ng PBID. Ito ay dahil, maliban kung ang Lungsod ay isang Charter city na may sarili nitong partikular na batas at regulasyon para sa pagbuo ng mga improvement districts, dapat itong sundin ang mga patnubay na itinakda sa PBID Law. Mahalagang tandaan na ang mga alituntuning ito ay kinabibilangan ng mga partikular na kinakailangan na may kaugnayan sa pagtatatag, pamamahala, at pagpapatakbo ng PBID, tulad ng pagsasagawa ng mga pampublikong pagpupulong, pagbibigay ng paunawa sa mga may-ari ng ari-arian, pagbuo at pagpapatibay ng plano at badyet ng pamamahala, at pagdaraos ng mga pampublikong pagdinig.

Bakit ko dapat suportahan ang pagbuo ng isang Distrito?

Ang mga lokal at estado na pamahalaan ay madalas na hindi makapagbigay ng mga espesyal na serbisyo upang matugunan ang mga natatanging pangangailangan ng isang lugar. Ang mga programa ng pamahalaan ay napapailalim din sa mga kalagayang pampulitika at pang-ekonomiya na maaaring magdulot ng mga pagbawas sa mga serbisyo. Ang pagtatatag ng improvement district ay nireresolba ang hindi pagkakapare-parehong ito sa pamamagitan ng pagbibigay ng isang ligtas at matatag na mapagkukunan ng pondo para sa mga mahahalagang serbisyo. Ang mga priyoridad at limitasyon sa paggasta ng distrito ay itinatag ng mga may-ari ng ari-arian na may malalim na kaalaman sa at isang nakatalagang interes sa mga partikular na pangangailangan ng distrito.

Ang mga improvement districts ay ginagamit ng mga may-ari ng ari-arian at negosyo sa buong California mula noong 1994, at sa buong Estados Unidos mula noong 1970s. Ang mga ito ay isang popular at matagumpay na paraan upang magbigay ng mga pondo para sa mga pandagdag na serbisyo. Maraming mga pag-aaral ang isinagawa sa mga benepisyo ng improvement districts. Ang mga layunin ng Distrito ay panatilihin ang lugar bilang isang ligtas at kaakit-akit na kapaligiran, upang magdala ng mas maraming nangungupahan at mamimili, na sa huli ay nagpapataas ng halaga ng ari-arian at nagpapatatag ng occupancy.

Natuklasan ng mga pag-aaral na:

- Ang mas maraming aktibidad ay umaakit ng mas maraming tao na nagpapataas ng mga upa at mga halaga ng ari-arian na lumilikha ng mas maraming oportunidad sa negosyo na nangangahulugan ng mas maraming aktibidad at tao sa kalye, at iba pa.
- Maaaring maging mas komportable at mas ligtas and pakiramdam ng mga kostumer at residente sa loob ng mga improvement districts na may hindi gaanong kapansin-pansing mga palatandaan ng pagkasira tulad ng mga basura, graffiti, at mga abandonadong sasakyan.
- Ang mga lugar na matagumpay na nakapagpatupad ng improvement district ay nakakaakit ng mas malaking bilang ng mga bisita sa lugar na iyon kaysa sa populasyong naninirahan.
- Ang mga improvement district ay naging mahalagang kasangkapan sa pagpapahinto ng mahabang pagbagsak tungo sa pagbaba ng ekonomiya sa mga partikular na distrito at sa pagbabago ng mga lumang lugar sa mga bagong oportunidad para sa pamumuhunan.
- Ang isang mas malakas na sense of place na kasama ng mas malinis na mga kalye ay naghihikayat sa pagtangkilik at lalong nagkakaran ng mas positibong resulta sa mga lugar sa improvement district tulad ng pagtaas ng kita.
- Itinuturing ng mga negosyo na mas mahalagang salik ang mga isyu sa kalidad ng buhay sa pagpili ng lokasyon kaysa sa mga rate ng buwis at presyo ng real-estate.
- Ang mga lugar sa improvement district ay, sa karaniwan, nakaranas ng mas malalaking taunang pagbaba sa bilang ng mga nakawan, marahas na krimen, at kabuuang krimen kumpara sa mga lugar na hindi kabilang sa improvement district. (Ang mga improvement district sa Lungsod ng Los Angeles ay nauugnay sa 6 hanggang 10-porsiyento na pagbawas sa opisyal na krimen.)

Upang matuto nang higit pa tungkol sa isang potensyal na PBID sa Daly City, pakibisita ang <https://www.dalycity.org/1292/Property-and-Business-Improvement-Distri>