

TOÀN BỘ BẢN VĂN DỰ LUẬT V

Nếu hai phần ba cử tri bỏ phiếu cho Dự Luật Công Khố Phiếu Nhà Ở Giá Phải Chăng bỏ phiếu phê duyệt việc ban hành công khố phiếu mang trách nhiệm tổng quát của Thành Phố San José tại kỳ bầu cử được tổ chức vào ngày 6 tháng Mười Một, 2018, công khố phiếu đó sẽ được ban hành, căn cứ theo Chương 14.28 của Bộ Luật Thành Phố San José và các điều khoản nhất định của Chính Quyền California, và những điều khoản sau sẽ áp dụng:

- A. Dự luật sẽ cho phép Thành Phố phát hành tối đa \$450 triệu tiền gốc Công Khố Phiếu Mang Trách Nhiệm Tổng Quát của thành phố ("Công Khố Phiếu"), cho mục đích tài trợ chi phí đất đai hoặc cải tạo đất, mà không có giới hạn nào, để cung cấp nhà ở giá phải chăng cho các gia đình thuộc tầng lớp lao động; cựu chiến binh; người cao tuổi; giáo viên; y tá, cứu thương và nhân viên khác; người khuyết tật; nạn nhân bạo lực gia đình; và người vô gia cư, với tối thiểu \$150 triệu (một phần ba) doanh thu từ Công Khố Phiếu được sử dụng cho nhà ở giá phải chăng dành cho các gia đình và cá nhân có thu nhập đạt tối đa 30% mức thu nhập trung bình khu vực (AMI) và tối thiểu \$75 triệu (khoảng 16%) doanh thu từ Công Khố Phiếu được sử dụng cho nhà ở giá phải chăng dành cho các hộ gia đình có thu nhập nằm trong khoảng 80% và 120% AMI, với giả thiết toàn bộ \$450 triệu tiền gốc được ban hành. Ngân quỹ có thể được sử dụng để: (a) mua đất để phát triển nhà ở; (b) xây dựng nhà ở mới; và (c) mua và cải tạo nhà ở và căn hộ hiện tại để tạo thành nhà ở giá phải chăng dài hạn (gọi chung là "Dự Án"). Hội Đồng Thành Phố xác định mỗi hạng mục Dự Án được kiến nghị là những cải thiện cần thiết để thực hiện các mục tiêu, mục đích và quyền hạn của Thành Phố liên quan đến giải quyết nhu cầu về nhà ở giá phải chăng của Thành Phố như được mô tả ở trên, từ đó giúp bảo vệ sức khỏe, an toàn và trật tự công cộng.
- B. Chi phí ước tính của các Dự Án được tài trợ bằng Công Khố Phiếu là \$444,350,000 và công nợ dự kiến phát sinh cho các mục đích đó là \$450,000,000. Chi phí ước tính của các Dự Án bao gồm chi phí mua đất, chi phí thiết kế cơ bản và thi công, ví dụ như đánh giá kiến trúc, kỹ thuật và môi trường, chi phí thi công, chi phí quản lý thi công (được thực hiện bởi Thành Phố hoặc bên thứ ba) và dự phòng chi phí thiết kế và thi công bất ngờ. Tuy nhiên, Thành

Phố không thể bảo đảm rằng Công Khố Phiếu sẽ cung cấp đủ ngân khoản để cho phép hoàn thành tất cả các dự án được liệt kê. Ngoài ra, chi phí ước tính bao gồm chi phí liên quan đến việc phát hành và bán công khố phiếu.

- C. Bản tuyên bố của dự luật công khố phiếu bao gồm ước tính thuế trung bình hàng năm dựa trên trị giá thẩm định của bất động sản trong Thành Phố và thu nhập trung bình, xấp xỉ sẽ được tạo ra trong khi Công Khố Phiếu được lưu hành dựa trên nhiều giả định khác nhau mà có thể không xảy ra. Căn cứ theo Đoạn 9401 của Bộ Luật Bầu Cử California, Tuyên Bố Thuế Suất, trong đó nêu chi tiết hơn về tác động của thuế bất động sản dự kiến nếu Công Khố Phiếu được phát hành cũng dựa trên các giả định mà có thể không xảy ra, đã được chuẩn bị và đính kèm trong Bản Trình Bày B và được gộp thành tài liệu tham khảo trong Nghị Quyết đưa dự luật này vào lá phiếu ngày 6 tháng Mười Một, 2018. Hội Đồng Thành Phố tại đây phê duyệt Tuyên Bố Thuế Suất và chỉ thị rằng tuyên bố này được đưa vào Phần Thông Tin Cử Tri của Lá Phiếu Mẫu, và tất cả tài liệu chính thức được Thành Phố cung cấp liên quan đến dự luật được đề nghị đều tuân thủ Đoạn 9402 của Bộ Luật Bầu Cử California.
- D. Hội Đồng này công nhận các điều khoản của Bộ Luật Chính Quyền California từ Đoạn 53410 trở đi liên quan đến trách nhiệm về công khố phiếu và mong muốn đặt ra các điều khoản trách nhiệm về công khố phiếu để áp dụng cho Công Khố Phiếu, bao gồm nhưng không hạn chế bởi các điều khoản đó. Theo đó, các điều sau sẽ áp dụng nếu Công Khố Phiếu được cho phép và phát hành:
1. Mục đích cụ thể của Công Khố Phiếu là tài trợ chi phí của các Dự Án được nêu trong Đoạn B và C nói trên.
 2. Doanh thu từ Công Khố Phiếu sẽ chỉ được sử dụng cho các mục đích được nêu trong Đoạn A nói trên.
 3. Doanh thu từ Công Khố Phiếu sẽ được đưa vào một hay nhiều tài khoản riêng, không gộp chung với các ngân khoản và tài khoản khác của Thành Phố. Doanh thu từ Công Khố Phiếu có thể được

Thành Phố hoặc Chương Quản Công Khố Phiếu nắm giữ, theo chỉ thị của Giám Đốc Tài Chánh Thành Phố.

4. Thanh Tra Thành Phố được chỉ thị thực hiện tiến hành thanh tra riêng đối với doanh thu từ Công Khố Phiếu liên quan đến thanh tra báo cáo tài chính hàng năm của Thành Phố được thực hiện bởi thanh tra bên ngoài của Thành Phố.
5. Giám Đốc Tài Chánh Thành Phố sẽ nộp báo cáo hàng năm cho Hội Đồng này, trong đó cung cấp thông tin cho đến ngày 30 tháng Sáu của năm tài khóa trước đó về số Công Khố Phiếu được phát hành, số thuế bất động sản tính theo giá trị thu vào được thu và tình trạng của các Dự Án.
6. Hội Đồng này sẽ bổ nhiệm ủy bao bao gồm cư dân của Thành Phố để thay mặt cộng đồng giám sát việc chi tiêu Công Khố Phiếu. Quy mô, thành phần và trách nhiệm cụ thể của Ủy Ban Giám Sát Cộng Đồng sẽ được Hội Đồng này xác định riêng trước khi ban hành bất kỳ Công Khố Phiếu nào.

TUYÊN NGÔN VỀ THUẾ SUẤT

Một cuộc bầu cử sẽ được tổ chức tại Thành Phố San Jose ("Thành Phố") vào ngày 6 tháng Mười Một, 2018 để cho phép bán tối đa \$450 triệu công khố phiếu mang trách nhiệm tổng quát của Thành Phố để cấp kinh phí cho các dự án được nêu trong dự luật. Nếu được cấp phép, Thành Phố dự định sẽ bán công khố phiếu thành nhiều loạt. Tiền gốc và lãi công khố phiếu sẽ được thanh toán bằng thu nhập từ thuế đánh trên bất động sản chịu thuế trong Thành Phố. Những thông tin sau đây được cung cấp để tuân thủ các đoạn 9400-9404 của Bộ Luật Bầu Cử California.

1. Dự toán tốt nhất từ nguồn chính thức về thuế suất hàng năm trung bình cần thiết để chi trả cho công khố phiếu được phát hành trong suốt thời gian trả nợ công khố phiếu, dựa trên giá trị thẩm định có sẵn tại thời điểm bầu cử hoặc dự tính trên kinh nghiệm trong cùng một khu vực tài phán hoặc các yếu tố có thể được chứng minh khác, là .82 xu trên mỗi \$100 (\$8.15 trên \$100,000) giá trị thẩm định của tất cả bất động sản bị đánh thuế. Theo dự toán tốt nhất thì năm tài khóa cuối cùng mà thuế được dự kiến thu sẽ là 2056-57.
2. Dự toán tốt nhất từ nguồn chính thức về thuế suất cao nhất cần thiết để chi trả cho công khố phiếu được phát hành, và dự toán của năm thuế suất đó sẽ được áp dụng, dựa trên giá trị thẩm định có sẵn tại thời điểm bầu cử hoặc dự tính trên kinh nghiệm trong cùng một khu vực tài phán hoặc các yếu tố có thể được chứng minh khác, là 1.43 xu trên mỗi \$100 (\$14.29 trên mỗi \$100,000) giá trị thẩm định của tất cả bất động sản bị đánh thuế. Dự toán tốt nhất của năm mà trong đó thuế suất cao nhất sẽ được áp dụng được dự kiến là năm tài khóa 2027-28.
3. Dự toán tốt nhất từ nguồn chính thức về tổng số nợ, bao gồm cả gốc và lãi, cần phải trả lại nếu tất cả công khố phiếu được phát hành và bán là khoảng \$0.996 tỷ.

Cử tri nên lưu ý rằng thuế suất được ước tính là dựa vào GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH của bất động sản phải đóng thuế trên danh sách thuế vụ chính thức của Quận Santa Clara, chứ không phải dựa trên giá trị thị trường của bất động sản đó. Chủ bất động sản nên xem hóa đơn thuế thổ trạch của mình để xác định giá trị thẩm định của bất động sản của mình cũng như các khoản miễn thuế được áp dụng.

Mọi cử tri cần lưu ý là các chi tiết trên đều chỉ dựa vào các dự đoán và ước tính của Thành Phố mà thôi, và không bắt buộc Thành Phố phải tuân hành. Các mức thuế suất thực tế và các năm sẽ áp dụng có thể khác với các mức thuế suất được dự tính hiện tại, do những thay đổi từ các dự toán vào thời điểm bán công khố phiếu, số lượng công khố phiếu đã bán và mức lãi suất thị trường vào thời điểm của mỗi lần bán và giá trị thẩm định thực tế trong kỳ hạn hoàn trả nợ công khố phiếu. Các ngày bán và số lượng công khố phiếu đã bán vào thời gian cụ thể sẽ được Thành Phố quyết định dựa trên nhu cầu cho các quỹ xây dựng và các vấn đề khác. Mức lãi suất thực tế tại thời điểm

bán ra sẽ tùy thuộc vào thị trường công khổ phiếu ở mỗi lần bán. Giá trị thẩm định thực sự trong tương lai sẽ tùy theo số lượng và trị giá bất động sản chịu thuế trong phạm vi Thành Phố theo quyết định của Văn Phòng Thẩm Định Thuế Quận Santa Clara trong kỳ thẩm định hàng năm và tiến trình bình quân.

Ngày: 10 tháng Tám, 2018

ĐƯỢC PHÊ DUYỆT BỞI HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ
SAN JOSE