

Những yếu tố của COPA

- **Phạm vi áp dụng:** Những bất động sản nào thuộc phạm vi của COPA? Có những loại miễn trừ thuế nào?
- **Lịch trình:** Các tổ chức phi lợi nhuận (đủ điều kiện) có bao lâu để nộp một lá thư bày tỏ ý định mua nhà và nếu được phải viết hợp đồng mua nhà? Và thời gian bao lâu để hoàn tất hợp đồng mua bán
- **Tiêu chuẩn (cho các) tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện (QNP) được tham gia:** Các tổ chức nào có thể đủ điều kiện để trở thành QNP? Làm các nào để các tổ chức QNP ngoài địa phương có thể tham gia hợp tác với cộng đồng địa phương



Những yếu tố của COPA (Tiếp theo)

- **Sự tham gia của người thuê nhà:** COPA làm thế nào để hỗ trợ việc giáo dục và trao quyền cho người thuê?
- **Triển khai:** Bằng cách nào để tận dụng kỹ thuật nhằm làm cho tiến trình thông báo QNP trở nên dễ dàng hơn? Thành phố sẽ theo dõi tính hiệu quả của COPA như thế nào?
- **Quyền sở hữu nhà đất:** COPA có thể làm gì để giúp cho cư dân thu nhập thấp có thể sở hữu một ngôi nhà? Thành phố cần làm những điều gì nữa (để hỗ trợ)



Phạm vi áp dụng – (có sửa đổi)

- Các bất động sản từ 2 căn trở lên, với những ngoại lệ sau đây:
 - Những bất động sản có 2-4 căn mà chủ sở hữu đang ở
 - Giao dịch mua bán trong gia đình
 - Các bất động sản đang bị tịch thu hoặc chủ khai phá sản
 - Các bất động sản đang sang nhượng một phần quyền sở hữu
 - Điều mới: Các bất động sản mới được xây dựng trong vòng 15 năm



Lịch trình - (có sửa đổi)

<u>Các giai đoạn</u>	<u>Thời gian (số ngày)</u>	<u>Áp dụng cho:</u>
Thư chủ định	15	Chủ sở hữu bất động sản các ngôi nhà gồm 2 đơn vị trở lên (trừ khi bất động sản được miễn trừ)
Nộp giấy tờ hợp đồng	25	Chủ sở hữu bất động sản nhận được đề xuất từ một tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện
Hoàn tất hợp đồng	120 (trước đó, 100 ngày)	Chủ sở hữu bất động sản chấp nhận đề xuất từ một tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện
Thương lượng hợp đồng	7	Chủ sở hữu bất động sản nhận được đề xuất từ một QNP và bên thứ ba

Thời gian tối đa chủ sở hữu bất động sản phải đợi trước khi quảng cáo (tổng cộng 40 ngày)

Thời gian chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp **nếu chấp nhận đề xuất của một QNP**



Điều kiện để các Tổ chức phi lợi nhuận (QNP) được chấp nhận (có sửa đổi)

1. Nhân viên Sở Gia cư sẽ tái chứng nhận QNP một cách thường xuyên.
2. QNP phải là tổ chức phi lợi nhuận, 501(c)(3) đã mua lại và quản lý thành công tối thiểu **1** (trước đây: 3) bất động sản
3. Kể từ tháng 11 năm 2022, Sở Gia Cư đã loại bỏ dự thảo cho hạng mục “QNP mới thành lập”



Giá cả phải chăng: (đã sửa đổi)

- ▶ Không thay đổi nào được đề xuất cho thành phần này.
- ▶ COPA nhắm đến các gia đình thuê nhà có thu nhập từ 30-80% của AMI (đối với hộ gia đình 1 người, mức thu nhập là \$35-94K) (AMI Area Median Income: Thu nhập trung bình trong khu vực).
- ▶ Nhân viên tiếp tục tích cực nghiên cứu cách COPA có thể hỗ trợ sở hữu nhà hợp túi tiền cho các gia đình có thu nhập thấp.
 - Đề xuất hiện tại tập trung vào chọn lựa cho nhóm có thu nhập từ 60-120% AMI.
 - Tập trung vào các mô hình thay thế về cách sở hữu nhà khác như góp vốn cổ phần hữu hạn và quỹ đất chung của cộng đồng.



Các phương cách sở hữu dưới chương trình COPA

- 🏠 COPA có thể được QNP sử dụng để cho phép chuyển đổi thành căn hộ/nhà co-ops hoặc để tiếp tục làm nhà cho thuê
 - Chuyển đổi từ mô hình cho thuê sang căn hộ/ nhà co-ops sau 2-6 năm kể từ khi mua lại, dựa trên phản hồi của nhà tư vấn
- 🏠 Đối với các tài sản được QNP mua lại thành công, nếu/khi QNP quyết định bán lại thì trước hết họ phải ưu tiên cho người thuê được quyền mua trước.



Các phương cách sở hữu dưới chương trình COPA (tiếp theo)

- 🏠 Hỗ trợ của Sở Gia Cư cho những chuyển đổi từ những căn co-op sang căn hộ (co-op/condo) sẽ dựa vào ý kiến của nhà tư vấn và những kế hoạch (sở hữu nhà) tầm xa (của Sở Gia Cư)
 - Sẽ được xác định rõ hơn trong Thông Báo về Nguồn khả năng tài trợ của Thành phố (NOFA)
- 🏠 Thông tin và nghiên cứu về phương cách sở hữu nhà theo dưới chương trình COPA sẽ có trong memo trên trang mạng COPA của Sở Gia Cư



Trao quyền cho người thuê nhà – (có sửa đổi)

- Người thuê nhà phải được thông báo về ý định bán căn nhà của chủ sở hữu bất động sản cùng lúc với QNP.
- Thư thông báo nhằm:
 - Giảm sự bất an cho người thuê nhà và xua tan nỗi lo sợ về việc bán bất căn nhà
 - Cung cấp thông tin về quyền của người thuê nhà
 - Minh định việc mua nhà giá rẻ qua chương trình COPA sẽ có chủ quyền giới hạn (restricted deed)
 - Cung cấp thông tin về vai trò của QNP và cách liên lạc với QNP khi có những thắc mắc
- Thông báo sẽ phù hợp với luật pháp và các chương trình thông tin cho người thuê nhà về các điều kiện của chương trình



Giáo dục, Cưỡng chế và Khuyến khích – (có sửa đổi)

🏠 Cưỡng chế hành chính:

- Quá trình tăng dần, từ thư nhắc nhở đến các khoản tiền phạt liên quan đến biểu phí của thành phố khác

🏠 Giáo dục: Tiếp cận rộng rãi với chủ sở hữu bất động sản và người thuê nhà

🏠 Đối với quan hệ đối tác, đảm bảo các nguồn tài trợ của chương trình có thể trang trải các chi phí liên quan đến việc chuyển giao kiến thức của công ty phát triển nhà ở giá rẻ

🏠 Chủ sở hữu bất động sản bán nhà cho QNP sẽ được miễn phí thuế chuyển nhượng bất động sản ở San Jose



Thực hiện – Những minh định

- 🏠 Sở gia cư có thể tạo ra một phương tiện kỹ thuật để chủ sở hữu bất động sản gửi thông báo cho QNP
 - Trang web do thành phố vận hành để chủ sở hữu bất động sản nhập thông tin về bất động sản của họ và tự động thông báo cho QNP
 - Có thể giúp cho QNP ghi danh loại bất động sản nào mà họ quan tâm để nhận thông tin

