



កម្មវិធីច្បាប់ Mills Act

សេចក្តីណែនាំខ្លីៗចំពោះសំណួរដែលសួរញឹកញាប់

តើកម្មវិធីច្បាប់ Mills Act គឺជាអ្វី?

ច្បាប់ Mills Act គឺជាកម្មវិធីលើកទឹកចិត្តផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចនៅរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា សម្រាប់ការជួសជុលឬស្តារឡើងវិញ និងថែរក្សាអគារប្រវត្តិសាស្ត្រដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ដោយម្ចាស់អចលនទ្រព្យ។ ច្បាប់ Mills Act ផ្តល់នូវការលើកទឹកចិត្តប្រយោជន៍ដល់ខាត ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីលើកទឹកចិត្តដល់ការអភិរក្ស ការជួសជុលថែទាំ និងអចលនទ្រព្យដែលបានកំណត់ថាជាប្រវត្តិសាស្ត្រ។ ច្បាប់ Mills Act អនុញ្ញាតឱ្យមានការបន្ថយពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ដើម្បីទូទាត់ការចំណាយទាំងនេះ។ កិច្ចសន្យាច្បាប់ Mills Act គឺសម្រាប់រយៈពេល 10 ឆ្នាំដំបូង។ កិច្ចសន្យាបន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិជារៀងរាល់ឆ្នាំ នៅថ្ងៃខួបរបស់ខ្លួន ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងរយៈពេល 10 ឆ្នាំថ្មីចូលជាធរមាន បង្កើតរយៈពេលកិច្ចសន្យា "រំកិលបន្ត" ដែលតែងតែស្តើងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាដំបូង។ បទបញ្ជាច្បាប់ Mills Act របស់ទីក្រុង ត្រូវបានអនុម័តក្នុងឆ្នាំ 1993។

តើអ្វីខ្លះ ជាតម្រូវការរបស់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ?

ជាផ្លូវនិងការបន្ថយពន្ធលើអចលនទ្រព្យដែលសម្រេចបាននៅក្រោមកិច្ចសន្យារបស់ច្បាប់ Mills Act, ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវតែយល់ព្រមក្នុងការថែទាំ និងថែរក្សាអចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេ យ៉ាងហោចណាស់ 10 ឆ្នាំ ដោយអនុលោមតាមស្តង់ដារ និងលក្ខខណ្ឌនៃការអភិរក្សប្រវត្តិសាស្ត្រជាកំណត់។

តើខ្ញុំនឹងឃើញការបន្ថយពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ច្រើនដែរឬទេ?

ការកាត់បន្ថយពន្ធលើអចលនទ្រព្យ — ជាមធ្យមពី 30% ទៅ 50% សម្រាប់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យថ្មី។ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ដែលបានទិញអចលនទ្រព្យនាពេលថ្មីៗនេះ ទំនងជាឃើញការកាត់បន្ថយពន្ធខ្ពស់ជាងនេះ។

តើការវាយតម្លៃពន្ធលើអចលនទ្រព្យ មានទំនាក់ទំនងនឹងការជួសជុល ដែលខ្ញុំគ្រោងនឹងធ្វើដែរឬទេ?

បាទ/ចាស។ ការចំណាយដែលបានអនុញ្ញាតសម្រាប់ការជួសជុល និងការថែទាំ ត្រូវបានភ្ជាប់ទៅនឹងការកំណត់តម្លៃរបស់ច្បាប់ Mills Act ។ អ្នកវាយតម្លៃខោនធីឡូសអាសធីឡេស អាចធ្វើការស្នើសុំព័ត៌មានបន្ថែមទៀត។

ខ្ញុំបានកាន់កាប់ផ្ទះរបស់ខ្ញុំ អស់រយៈពេល 50 ឆ្នាំមកហើយ ហើយមានផែនការជួសជុលយ៉ាងច្រើនក្រែលែង។ តើខ្ញុំនឹងទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ណាមួយ ពីកម្មវិធីច្បាប់ Mills Act ដែរឬទេ?

ការិយាល័យអ្នកវាយតម្លៃខោនធីឡូសអាសធីឡេស ពិនិត្យមើលតម្លៃបីក្នុងមួយឆ្នាំ។ ក្រោមកិច្ចសន្យាច្បាប់ Mills Act: ឆ្នាំមូលដ្ឋាន/សំណើ 13, ទីផ្សារតម្លៃជាក់ស្តែងនាពេលបច្ចុប្បន្ន និងច្បាប់ Mills Act/វិធីសាស្ត្រចំណូល។ តម្លៃទាបបំផុតក្នុងចំណោមកម្រិតទាំងបី ត្រូវបានប្រើសម្រាប់វិក្កយបត្រពន្ធលើអចលនទ្រព្យ។ ចូរសម្គាល់ថា ការវាយតម្លៃពិសេសរបស់ថ្នាក់សង្កាត់ មិនត្រូវបានកាត់បន្ថយក្រោមច្បាប់ Mills Act នោះទេ មានតែពន្ធទូទៅចំនួន 1% ប៉ុណ្ណោះ។ ក្នុងករណីនេះ តម្លៃទាបបំផុតនឹងជាតម្លៃឆ្នាំគោល/សំណើ 13

ដែលជាតម្លៃពន្ធ ដែលយកជាគោលក្នុងពេលនេះ ហើយវានឹងមិនមានការកាត់បន្ថយពន្ធណាមួយ នៅក្រោមកិច្ចសន្យាច្បាប់ Mills Act នោះទេ។

**តើអ្នកមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ សម្រាប់ច្បាប់ Mills Act យ៉ាងដូចម្តេច?
តើអចលនទ្រព្យរបស់ខ្ញុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ សម្រាប់កម្មវិធីច្បាប់ Mills Act ដែរឬទេ?**

ដើម្បីមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការទទួលបានកម្មវិធី រចនាសម្ព័ន្ធត្រូវតែបានកំណត់ថាជាកន្លែងសំគាល់ប្រវត្តិសាស្ត្រ។ អចលនទ្រព្យប្រវត្តិសាស្ត្រដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ គឺជាអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងបញ្ជីសហព័ន្ធ រដ្ឋ ខោនធី ឬទីក្រុង រួមទាំងការចុះបញ្ជីជាតិទីកន្លែងប្រវត្តិសាស្ត្រ, ការចុះបញ្ជីធនធានប្រវត្តិសាស្ត្ររដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា, ទីកន្លែងប្រវត្តិសាស្ត្រនៃរដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា និងការធ្វើការកំណត់ក្នុងមូលដ្ឋាន ដោយទីក្រុងឡងប៊ិច។

តើអចលនទ្រព្យអ្វីខ្លះ ដែលមិនមានសិទ្ធិទទួលបានកម្មវិធី?

អចលនទ្រព្យដែលមានការបំពានច្បាប់ដែលបានចេញដោយការិយាល័យផែនការ ការិយាល័យអនុវត្តច្បាប់ ឬការិយាល័យសំណង់/អាគារ មិនមានសិទ្ធិដាក់ពាក្យសម្រាប់កម្មវិធីច្បាប់ Mills Act ទេ។ ការបំពានច្បាប់ទាំងអស់ត្រូវតែបានកែតម្រូវមុនពេលដែលសាលាក្រុងទទួលយក ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ។ អចលនទ្រព្យដែលមានបញ្ហាក្នុងការបង់ពន្ធឬបង់ពន្ធយឺតយ៉ាវ ក៏មិន មានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានកម្មវិធីនេះដែរ។ បុគ្គល/អង្គការដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំ ត្រូវតែរក្សាភាពជាម្ចាស់តាមរយៈការកាត់ត្រានូវកិច្ចសន្យា, បើមិនដូច្នោះទេ កិច្ចសន្យានេះត្រូវទុកជាមោឃៈដោយទីក្រុង។ ផងដែរ អចលនទ្រព្យដែលរួចផុតពីការបង់ពន្ធ ក៏មិនមានសិទ្ធិទទួលបានកម្មវិធីនេះដែរ។ អចលនទ្រព្យដែលមិនស្ថិតនៅក្នុងសង្កាត់ដែលមិនកំណត់ថាជាកន្លែងប្រវត្តិសាស្ត្រ, មិនកំណត់ថាជាកន្លែងសំគាល់ប្រវត្តិសាស្ត្រ ឬមិនត្រូវបានចាត់ទុកថាជាទ្រព្យសម្បត្តិប្រវត្តិសាស្ត្រដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ក៏មិនមានសិទ្ធិទទួលបានកម្មវិធីនេះទេ។

**ប្រសិនបើបានធ្វើការជួសជុលដ៏ច្រើនក្រៃលែង កាលពី 2.5 ឆ្នាំមុន
តើអចលនទ្រព្យនៅតែមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់កម្មវិធី ដែរឬទេ?**

ការផ្តល់កិច្ចសន្យាច្បាប់ Mills Act គឺអាស្រ័យលើផែនការជួសជុលដែលបានស្នើឡើងនៅក្នុងពាក្យស្នើសុំ ដែលបានដាក់ជូន។ ការងារជួសជុលនាពេលអតីតកាល មិនត្រូវបានបញ្ចូលចំពោះម្ចាស់អចលនទ្រព្យបច្ចុប្បន្ននោះទេ។ ប្រសិនបើការងារកន្លងមក គឺជាការកែប្រែច្រើនដ៏ច្រើនក្រៃលែងចំពោះអគារដែលធ្វើឲ្យខូចខាតដល់លក្ខណៈជាប្រវត្តិសាស្ត្រ វាអាចនឹងមិនមានសិទ្ធិក្នុងការដាក់ពាក្យបានទេ លុះត្រាតែម្ចាស់អចលនទ្រព្យ រួមបញ្ចូលការកែប្រែឡើងវិញ នៅក្នុងផែនការការងារជួសជុល។

តើកិច្ចសន្យា Mills Act ត្រូវបានអនុវត្តយ៉ាងដូចម្តេច?

នៅក្រោមច្បាប់រដ្ឋកាលីហ្វ័រញ៉ា សាលាក្រុងត្រូវបានតម្រូវឱ្យធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីការអនុវត្តច្បាប់ រៀងរាល់ 5 ឆ្នាំម្តង។ ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវបានរកឃើញថាបំពានកិច្ចសន្យា នាយកដ្ឋាន សេវាកម្មអភិវឌ្ឍន៍ឡងប៊ិច និងផ្នែកខិត្តិយសច្បាប់ ដើម្បីធ្វើការកែកំហុសនេះ។ ក្រុមប្រឹក្សាក្រុងគឺជាស្ថាប័នធ្វើសេចក្តីសម្រេច ថាតើកិច្ចសន្យានោះត្រូវលុបចោលដែរឬទេ។ មេធាវីក្រុង

ផ្តល់ដំបូន្មានលើការអនុវត្តកិច្ចសន្យា។ ផងដែរ ម្ចាស់អចលនៈទ្រព្យក៏ត្រូវផ្តល់របាយការណ៍ព័ត៌មាន ដើម្បីបញ្ជាក់អំពីការងារដែលបានបញ្ចប់ ក្រោមកិច្ចសន្យា។

**តើយើងមានកាតព្វកិច្ចបំពេញអ្វីៗទាំងអស់ នៅលើផែនការជួសជុលដែរឬទេ?
ការប៉ាន់ប្រមាណលើការសន្សំសំចៃ គឺមិនត្រូវការចំណាយទាំងមូលនោះទេ!**

បាទ/ចាស។ ច្បាប់ Mills Act នឹងមិនចាំបាច់ចំណាយសម្រាប់ការជួសជុលទ្រព្យសម្បត្តិណាមួយឡើយ។ វាមាន ន័យថា វាទូទាត់លើថ្លៃចំណាយគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីលើកទឹកចិត្តជំរុញឱ្យចាប់ផ្តើមធ្វើការជួសជុល។ ផែនការជួសជុល គឺសំដៅជួយបង្កើត និងកំណត់អាទិភាពលើតម្រូវការនៃជួសជុលអចលនទ្រព្យ។

តើមានផលវិបាកអ្វីខ្លះ ប្រសិនបើខ្ញុំសម្រេចចិត្តលុបចោលកិច្ចសន្យាច្បាប់ Mills Act របស់ខ្ញុំ?

ប្រសិនបើអចលនទ្រព្យ សម្រេចចិត្តលុបចោលកិច្ចសន្យារបស់ពួកគេក្នុងរយៈពេល 10 ឆ្នាំដំបូងនៃកិច្ចសន្យា ម្ចាស់អចលនទ្រព្យនឹងត្រូវបង់ថ្លៃលុបចោល គឺស្មើនឹង 12.5 ភាគរយ នៃតម្លៃទីផ្សារជាក់ស្តែងនាពេលបច្ចុប្បន្ន នៃអចលនទ្រព្យ (មិនមែនជាតម្លៃដែលអ្នកកំណត់នោះទេ)។ បន្ទាប់មក អចលនទ្រព្យរបស់អ្នក នឹងត្រូវបានវាយតម្លៃនៅកម្រិតទាបនៃតម្លៃឆ្នាំគោល ដែលកំណត់ដោយកត្តា ឬតម្លៃទីផ្សារបច្ចុប្បន្ន សម្រាប់កាលបរិច្ឆេទបំណុលបន្ទាប់។ ម្យ៉ាងទៀត សាលាក្រុងអាចនឹងចាត់វិធានការតាមផ្លូវតុលាការដើម្បីអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដូចជាទាមទារឱ្យមានការអនុវត្តជាក់លាក់ ឬដីកាបង្គាប់អ្វីមួយ។

សម្រាប់ធនធានដែលមានប្រយោជន៍បន្ថែមទៀត និងសេចក្តីណែនាំចំពោះសំណួរដែលសួរញឹកញាប់ពេញលេញ សូមចូលទៅកាន់គេហទំព័រកម្មវិធីច្បាប់ Mills Act ៖ longbeach.gov/mills-act

ដើម្បីស្នើសុំព័ត៌មាននេះជាមធ្យោបាយ ឬស្នើសុំនូវការសម្របសម្រួល ដែលមានភាពសមហេតុផលណាមួយ, សូមទាក់ទងនាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍សហគមន៍ តាម longbeach.gov/lbcd និងទូរស័ព្ទ 562.570.3807។ យើងខ្ញុំត្រូវការពេលយ៉ាងហោចណាស់បីថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ ដើម្បីលែងកង្វះខាតទៅតាមការស្នើសុំនោះ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី យើងខ្ញុំនឹងខិតខំដោះស្រាយអោយអស់ពីលទ្ធភាពដើម្បីឆ្លើយតបតាមការស្នើសុំ ដែលបានដាក់ជូនក្នុងរយៈពេលខ្លីជាងនេះ។