



T

Thành Phố Dana Point, Tiên Khởi để Bãi Bỏ và Thay Thế Sắc Lệnh Cho Thuê Nhà Ngắn Hạn Hiện Có của Thành Phố

Nên hay không nên thông qua “Tiên Khởi để Bãi Bỏ và Thay Thế Sắc Lệnh Cho Thuê Nhà Ngắn Hạn Hiện Có của Thành Phố”?

Phiếu bầu của quý vị có ý nghĩa gì

CÓ	KHÔNG
Một phiếu bầu “Có” cho Dự Luật T là một phiếu bầu ủng hộ việc sửa đổi các quy định hiện có cho việc Thuê Nhà Ngắn Hạn.	Một phiếu bầu “Không” cho Dự Luật T là một phiếu bầu phản đối việc sửa đổi các quy định hiện có cho việc Thuê Nhà Ngắn Hạn.

Ủng hộ và phản đối

ỦNG HỘ	PHẢN ĐỐI
Betty L. Hill Người Ủng Hộ	Jamey Federico Thị Trưởng Hội Đồng Thành Phố Dana Point

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T

Toàn Văn Dự Luật T
Thành Phố Dana Point

DỰ LUẬT TIÊN KHỞI CỦA CƯ DÂN VỀ VIỆC CHO THUÊ NHÀ NGHỈ DƯỠNG NGẮN HẠN CHƯƠNG 5.38, BỘ LUẬT THÀNH PHỐ DANA POINT, THEO ĐỀ NGHỊ

Thỉnh Nguyên Thư xin Đề Trình lên Cử Tri Chương 5.38, Bộ Luật Thành Phố Dana Point, theo Đề Nghị
Kính gửi Thành Phố Dana Point và Hội Đồng Thành Phố (Cơ Quan Lập Pháp):

Chiếu theo Mục 3, Điều XI, Hiến Pháp California, chúng tôi, những người ký tên dưới đây, các cử tri đủ tiêu chuẩn và đã ghi danh của Tiểu Bang California, cư dân Thành Phố Dana Point, xin đề trình lên Thành Phố Dana Point và Hội Đồng Thành Phố (Cơ Quan Lập Pháp) Thỉnh Nguyên Thư này và đề nghị đề trình Dự Luật Tiên Khởi của Cư Dân về Cho Thuê Nhà Nghỉ Dưỡng Ngắn Hạn sau đây, với Chương 5.38, Bộ Luật Thành Phố Dana Point ("DPMC" hay "Bộ Luật"), theo đề nghị, ra trước các cử tri đủ tiêu chuẩn và đã ghi danh của Thành Phố Dana Point để họ thông qua hoặc bác bỏ tại một cuộc bầu cử đặc biệt sẽ được tổ chức chiếu theo Mục 1405, tiểu khoản (b) của Bộ Luật Bầu Cử California. Hoặc, có thể thay bằng cuộc bầu cử thường kỳ và/hoặc toàn bang tiếp theo, chiếu theo Mục 1405, tiểu khoản (a) của Bộ Luật Bầu Cử California. Sau đây là Toàn Văn Dự Luật Được Đề Nghị:

Người Dân Thành Phố Dana Point, California, ra sắc lệnh như sau:

Mục 1 Tên: Dự luật được đưa vào phiếu bầu sẽ được gọi và có thể trích dẫn với tên "Dự Luật Tiên Khởi của Cư Dân về Cho Thuê Nhà Nghỉ Dưỡng Ngắn Hạn" và sẽ được gọi là "Đạo Luật" hoặc "Dự Luật".

Mục 2 Tuyên Ngôn hoặc Mục Đích và Ý Định:

XÉT RẰNG: Dana Point bao gồm diện tích khoảng bảy dặm vuông bên bờ biển Thái Bình Dương, nơi hàng triệu du khách đã và sẽ tới để tận hưởng đường bờ biển, các công viên của tiểu bang, quận và thành phố, với rất nhiều chỗ đậu xe miễn phí hoặc giá rẻ, và để cảm nhận sự thân thiện của người dân cũng như doanh nghiệp nơi đây.

XÉT RẰNG: Nhiều doanh nghiệp tư nhân (chủ khách sạn, chủ nhà trọ, chủ hộ kinh doanh chỗ nghỉ phục vụ bữa sáng, sân chơi, v.v.) tại Dana Point cung cấp nơi lưu trú qua đêm với mọi mức giá, hỗ trợ cho mục tiêu của Đạo Luật Duyên Hải California. Ngoài ra, một số dự án lớn tại Thành Phố có thể bao gồm hàng trăm phòng nữa, một khách sạn giá rẻ và các cơ sở lưu trú giá rẻ khác dành cho du khách.

XÉT RẰNG: STR có thể tác động tiêu cực đến quỹ gia cư sẵn có và làm tăng chi phí sinh hoạt của xấp xỉ 38% số cư dân Dana Point đang thuê (không sở hữu) nhà, và có thể ảnh hưởng tới đời sống của cư dân thiếu số và có thu nhập thấp.

XÉT RẰNG: Thành Phố đã tuyên bố rằng, mục đích của việc bắt buộc phải có quy định về STR là bảo vệ sức khỏe an toàn và phúc lợi của người dân thông qua việc giới hạn tổng số STR có thể có, nhằm bảo vệ sự bình yên, an toàn và phúc lợi nói chung của cư dân Dana Point, khách lưu trú của họ cũng như du khách ngoài thành phố; và nhu cầu loại bỏ tiếng ồn quá mức, hành vi mất trật tự, hành vi phá hoại bất động sản, tình trạng quá đông đúc, tắc đường, đỗ xe trái phép và chất đồng rác thải liên quan đến STR.

XÉT RẰNG: Vào hoặc vào khoảng Ngày 7 Tháng Hai, 2023, Dana Point đã ban hành Chương 5.38 của Bộ Luật Thành Phố, cho phép khả năng tăng đáng kể số lượng và mật độ STR trong phạm vi các khu dân cư, bao gồm số STR Nhà Chính và Cơ Sở Lưu Trú Gia Đình (cho nhà nguyên căn hoặc các phòng trong nhà) ở vùng duyên hải.

Thông qua Đạo Luật này, các cử tri đủ tiêu chuẩn và đã ghi danh của Dana Point mong muốn đưa Chương 5.38 thành luật để bảo vệ quỹ gia cư; ngăn chặn khả năng gia tăng nhanh chóng của STR vốn có thể gây nguy hiểm cho sức khỏe cộng đồng, an toàn và phúc lợi của Thành Phố và cư dân; bảo tồn chất lượng và nét đặc trưng của các khu dân cư; và cấm các hành vi gây phiền hà cho cộng đồng hoặc cá nhân có thể tồn tại nếu không có quy định, bao gồm các hành vi gây phiền hà cụ thể liên quan đến các sự kiện đặc biệt như cưới hỏi, tiệc tùng, tiệc độc thân, hội nghị, các cuộc họp công ty hoặc các sự kiện tương tự.

Mục 3 Văn Bản Mới trong Bộ Luật Thành Phố Dana Point, Chương 5.38 - Chương 5.38 GIẤY PHÉP CHO THUÊ NHÀ NGHỈ DƯỠNG NGẮN HẠN - Mục: 5.38.010 Mục Đích, 5.38.020 Định Nghĩa, 5.38.030 Giới Hạn Cấp Phép Cho Thuê Nhà Nghỉ Dưỡng Ngắn Hạn, 5.38.040 Người Được Cấp Giấy Phép/Đại Lý, 5.38.045 Yêu Cầu Giấy Phép - Tuần Thủ Giấy Phép, 5.38.050 Đơn Xin Cấp Giấy Phép, 5.38.060 Trách Nhiệm của Nền Tảng Lưu Trú, 5.38.070 Trao Giấy Phép, 5.38.080 Điều Kiện Cấp Giấy Phép, 5.38.090 Quy Định đối với Người Khai Thác Nhà Nghỉ Dưỡng Cho Thuê Ngắn Hạn, 5.38.100 Vi Phạm/Hình Phạt, 5.38.110 Thủ Tục Áp Đặt Hình Phạt/Thu Hồi

5.38.010 Mục Đích:

Chương 5.38 này sẽ đặt ra các yêu cầu về giấy phép và quy định đối với tất cả các cơ sở cho thuê nghỉ dưỡng ngắn hạn ("STR") trong phạm vi Thành Phố Dana Point. Mọi sự sai khác với các bộ luật, quy định hoặc giấy phép khác (như Giấy Phép Phát Triển Vùng Duyên Hải), v.v. sẽ được giải quyết trên cơ sở ưu tiên những điều khoản nêu trong Chương này.

Chương này có ý định là đặt ra một yêu cầu về giấy phép đối với tất cả các cơ sở cho thuê nhà nghỉ dưỡng ngắn hạn trong phạm vi Thành Phố Dana Point, hướng đến và áp dụng cho các STR nằm cả trong và ngoài Vùng Duyên Hải của Thành Phố. Mục đích của các quy định được nêu tại đây là bảo vệ sức khỏe, sự an toàn và phúc lợi của người dân thông qua việc giới hạn tổng số STR được phép tồn tại, và yêu cầu (các) chủ sở hữu của đơn nguyên cư trú được khai thác như một STR phải nộp đơn và xin giấy phép sẽ bảo vệ quỹ gia cư, và bảo vệ sự bình yên, an toàn và phúc lợi nói chung của cư dân Dana Point, khách lưu trú của họ cũng như du khách ngoài thành phố bằng cách giải quyết các vấn đề gồm tiếng ồn quá mức, hành vi mất trật tự, hành vi phá hoại bất động sản, tình trạng quá đông đúc, tắc đường, đỗ xe trái phép và chất đồng rác thải liên quan đến STR. Chương này còn có mục đích là nghiêm cấm hành vi gây phiền hà cho cộng đồng hoặc cá nhân có thể tồn tại nếu không có quy định, bao gồm các hành vi gây phiền hà cụ thể liên quan đến các sự kiện đặc biệt như cưới hỏi, tiệc tùng, tiệc độc thân, hội nghị, các cuộc họp công ty hoặc các sự kiện tương tự có thể tác động tiêu cực tới cư dân sinh sống gần đó. Tại Thành Phố hiện đã có các loại giấy phép STR. Các giấy phép STR hiện có này phải tuân theo các điều khoản của Chương này. Đạo Luật (như được đưa thành luật tại đây) cho phép số giấy phép STR giới hạn và ưu tiên các loại STR giảm thiểu tối nhất tổn thất quỹ gia cư và giảm số vụ gây phiền hà cho khu dân cư phát sinh từ việc khai thác STR.

5.38.020 Định Nghĩa:

Trong phạm vi của Chương này, các định nghĩa sau đây sẽ được áp dụng:

- "Đơn nguyên cư trú phụ trợ (ADU)" có nghĩa là một đơn nguyên cư trú biệt lập hoặc liền kề có đầy đủ tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một hoặc nhiều người và nằm trên cùng một thửa đất với nơi cư trú chính hiện có hoặc được đề nghị. Đơn nguyên này có tiện nghi và trang bị lâu đài để sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống, nấu nướng và, vệ sinh trên cùng một thửa đất nơi đang hoặc sẽ đặt gia cư đơn hộ hoặc đa hộ. Một đơn nguyên cư trú phụ trợ cũng bao gồm: (1) đơn nguyên nhỏ gọn; và (2) nhà lắp ghép, như được định nghĩa trong Mục 18007 của Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn.
- "Đại Lý" có nghĩa là người đại diện, nếu có, của chủ sở hữu, chuyên thực hiện các công việc như quản lý, đặt phòng hoặc quảng cáo, các nền tảng đặt phòng như Airbnb hoặc VRBO, người thu hoặc gửi phí, người đóng "TOT" cho Thành Phố, nhà cung cấp, công ty vệ sinh và bài trí, hoặc người hành động theo Mục 5.38.040.
- "Phòng ngủ" có nghĩa là không gian có thể ở được trong một đơn nguyên cư trú, không phải nhà bếp hoặc phòng khách và được dự định hoặc có thể được sử dụng để ngủ, có diện tích ít nhất bảy mươi feet vuông, phân cách với các phòng khác bằng cửa ra vào, và có thể đi vào một phòng tắm mà không cần đi qua phòng ngủ khác.
- "Giao Dịch Đặt Phòng" có nghĩa là dịch vụ đặt phòng hoặc thanh toán do một cá nhân cung cấp để xúc tiến một giao dịch cho thuê lưu trú gia đình hoặc nhà nghỉ dưỡng giữa

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T

một du khách tiềm năng và một chủ nhà.

e. "Quản Trị Thành Phố" có nghĩa là Quản Trị Thành Phố của Thành Phố Dana Point hoặc người được chỉ định của họ.

f. "Vùng Duyên Hải" có nghĩa là khu vực của Dana Point thuộc thẩm quyền pháp lý của Ủy Ban Duyên Hải California. Phần còn lại của Thành Phố được chỉ định là Vùng Phi Duyên Hải.

g. "Vùng Thương Mại" có nghĩa như được mô tả trong Bộ Luật Thành Phố, Chương 9.11.

h. "Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng" có nghĩa là Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng của Thành Phố Dana Point hoặc người được chỉ định của họ.

i. "Đơn Nguyên Cư Trú" hay "Nơi Lưu Trú" có ý nghĩa như quy định trong Mục 9.75.050 của Bộ Luật Thành Phố. Số lượng Đơn Nguyên Cư Trú tại Dana Point sẽ sử dụng Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố Dana Point, Thành Phần Nhà Ở, 2021-2029 (Ngày 1 Tháng Hai, 2022) để thiết lập số lượng ban đầu nhằm mục đích đặt giới hạn về STR (16.172 Đơn Nguyên Cư Trú tại Dana Point). Số lượng Đơn Nguyên Cư Trú sẽ được cập nhật sau ba năm kể từ khi đạo luật này được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng thông qua, dựa trên dữ liệu thống kê có sẵn mà công chúng có thể tiếp cận được.

j. "Cư Dân Đủ Điều Kiện" có nghĩa là thể nhân là chủ sở hữu hợp pháp của đơn nguyên cư trú và sử dụng Đơn Nguyên Cư Trú đó làm nơi cư trú Chính của họ.

k. "Cho Thuê Cơ Sở Lưu Trú Gia Đình Ngắn Hạn" có nghĩa là cho thuê trong thời gian dưới ba mươi (30) Ngày, một hoặc nhiều phòng ngủ trong một đơn nguyên cư trú là nơi cư trú chính của chủ nhà, và trong thời gian đó, chủ nhà vẫn sống tại chỗ trong thời gian du khách lưu trú. Đơn nguyên cư trú được cho thuê để lưu trú tại nhà riêng của gia đình được gọi là "Cơ Sở Lưu Trú Gia Đình".

l. "Chủ nhà" có nghĩa là thể nhân là chủ sở hữu đủ điều kiện của một đơn nguyên cư trú được cung cấp để sử dụng làm cơ sở lưu trú gia đình.

m. "Nền Tảng Lưu Trú" có nghĩa là một cá nhân tham gia vào kinh doanh cho thuê cơ sở lưu trú gia đình hoặc cho thuê nhà nghỉ dưỡng bằng cách thực hiện bất kỳ hoạt động nào sau đây: thu hoặc nhận phí, thực hiện giao dịch đặt phòng, cung cấp quảng cáo, sử dụng giao dịch trên nền tảng internet hoặc bất kỳ phương tiện xúc tiến nào.

n. "Đơn Nguyên Cư Trú Phụ Trợ Nhỏ" có nghĩa là đơn nguyên có diện tích không quá năm trăm (500) feet vuông và nằm hoàn toàn bên trong một nhà ở đơn hộ. Đơn nguyên cư trú phụ trợ nhỏ có thể bao gồm các tiện nghi vệ sinh riêng biệt hoặc có chung tiện nghi vệ sinh cá nhân với công trình hiện có.

o. "Sinh Sống Tại Chỗ" có nghĩa là một thể nhân vẫn hiện diện về mặt vật lý trong đơn nguyên cư trú, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc, ngủ qua đêm, chuẩn bị và ăn bữa chính, và tham gia vào các hoạt động khác trong đơn nguyên cư trú, loại hoạt động mà một thể nhân thường duy trì thực hiện tại đơn nguyên cư trú nơi người đó là cư dân đủ điều kiện.

p. "Thửa Đất Sử Dụng Đa Mục Đích" có nghĩa là thửa đất được quy vùng của thành phố cho phép hiện diện cùng lúc cả mục đích thương mại và cư trú, ví dụ như sử dụng cho mục đích thương mại ở tầng một và cư trú ở các tầng phía trên. Ví dụ, điều này bao gồm các thửa đất nằm trong các khu vực quy vùng trong thành phố như được định nghĩa bởi Chương 9.13 của Bộ Luật Quy Vùng Dana Point.

q. "Giấy Phép STR Sử Dụng Đa Mục Đích" có nghĩa là STR Nhà Chính hoặc một STR Lưu Trú Gia Đình đa hộ nằm trong một kết cấu trên một thửa đất sử dụng hỗn hợp (Bộ Luật Thành Phố 9.13).

r. "Cho Thuê Lưu Trú Gia Đình Đa Hộ Ngắn Hạn Tại Nhà Chính" có nghĩa là STR tại một công trình nơi đơn nguyên cư trú đa hộ (ví dụ, nhà hai căn hộ, nhà ba căn hộ, v.v.) hiện diện hợp pháp, với sự tồn tại đồng thời của tất cả các điều kiện sau: (1) chủ sở hữu bất động sản sở hữu hai (2) đơn nguyên cư trú trở lên trong công trình; và (2) chủ sở hữu bất động sản cư trú tại một (1) trong số các đơn nguyên cư trú trong công trình và đơn nguyên cư trú đó là nơi cư trú chính của chủ sở hữu bất động sản; và (3) một (1) trong số các đơn nguyên cư trú thuộc sở hữu của chủ sở hữu bất động sản được sử dụng làm STR.

s. "Cho Thuê Ngắn Hạn Không Tại Nhà Chính" có nghĩa là toàn bộ đơn nguyên được cho thuê khi đơn nguyên đó không phải là nơi cư trú chính và chủ yếu của chủ sở hữu và người đó không có mặt trong thời gian lưu trú của người thuê.

t. "Người Được Cấp Phép" có nghĩa là người được cấp giấy phép STR.

u. "Cá Nhân" có nghĩa là thể nhân, liên doanh, công ty cổ phần, công ty hợp danh, hiệp hội, câu lạc bộ, công ty, tập đoàn, quỹ tín thác doanh nghiệp, hoặc tổ chức thuộc bất kỳ loại nào.

v. "Nơi Cư Trú Chính" có nghĩa là đơn nguyên mà người được cấp phép sử dụng làm nơi cư trú và nhà chính lâu dài cho các mục đích hợp pháp.

w. "Cho Thuê Ngắn Hạn tại Nơi Cư Trú Chính" có nghĩa là STR tại một đơn nguyên là nơi cư trú chính và chủ yếu của chủ sở hữu bất động sản, như được chứng minh theo các điều khoản tại đây, được cho thuê cho mục đích STR khi chủ sở hữu bất động sản đang đi du lịch hoặc sống ở nơi khác tuân theo các giới hạn được quy định tại 5.38.030.

x. "Mã Ưu Tiên" có nghĩa là điểm xếp hạng được gán cho các loại STR.

y. "Chủ Sở Hữu Bất Động Sản" có nghĩa là người nắm giữ quyền lợi được ghi nhận trong một thửa đất nơi hiện diện một đơn nguyên cư trú được sử dụng hoặc được đề nghị sử dụng cho một STR. Chủ Sở Hữu Bất Động Sản" có nghĩa là người, một mình hoặc với người khác, có quyền sở hữu hợp pháp hoặc công bằng đối với một đơn nguyên cư trú. Người có quyền lợi trong một đơn nguyên cư trú mà quyền lợi đó chỉ là quyền lợi của người thuê nhà, người thuê phụ, người thuê nhà theo hợp đồng hoặc người thuê phụ theo hợp đồng, theo một thỏa thuận cho thuê nhà ở bằng miệng hoặc bằng văn bản sẽ không được coi là chủ sở hữu.

z. "Vùng Dân Cư" sẽ như được mô tả trong Bộ Luật Thành Phố Dana Point, Chương 9.09.

aa. "Cho Thuê Ngắn Hạn" hay "STR" có nghĩa là việc cho thuê một công trình hoặc một phần của công trình cho mục đích ở, cư trú, lưu trú hoặc ngủ nghỉ trong ít nhất hai (2) đêm liên tiếp nhưng không quá ba mươi (30) Ngày dương lịch liên tiếp trong một khu vực quy vùng nơi được phép sử dụng cho mục đích cư trú, bao gồm nhưng không giới hạn ở đơn nguyên cư trú đơn hộ biệt lập, căn hộ chung cư, nhà hai căn hộ, nhà ba căn hộ, nhà phố và nhà ở đa hộ.

bb. "Giấy Phép STR" có nghĩa là giấy phép được cấp cho chủ sở hữu bất động sản để cho phép sử dụng một đơn nguyên cư trú cho mục đích STR chiếu theo Chương này.

cc. "Danh Sách Ghi Danh STR" có nghĩa là danh sách chính thức liệt kê tất cả các STR được cấp phép hiện đang hoạt động tại Dana Point, sẽ được nhân viên Dana Point cập nhật hằng tuần. Chi tiết cụ thể về các yêu cầu của Danh Sách Ghi Danh STR được quy định trong Mục 5.38.045 bên dưới.

dd. "Thuế Tạm Trú" có nghĩa là khoản phí được đóng cho thành phố cho việc sử dụng một đơn nguyên cư trú làm STR và được gọi là TOT trong tài liệu này.

ee. "Cho Thuê Nhà Nghỉ Dưỡng" có nghĩa là STR như được định nghĩa ở trên.

5.38.030 Giới Hạn Cấp Phép Cho Thuê Nhà Nghỉ Dưỡng Ngắn Hạn:

a) Tổng số STR được cấp phép trong phạm vi Vùng Duyên Hải sẽ bị giới hạn ở mức không quá 1% tổng số Đơn Nguyên Cư Trú được xác định nằm trong Vùng Duyên Hải. Sau Khi Đạo Luật này được thông qua, số lượng Đơn Nguyên Cư Trú được cấp phép trong phạm vi Vùng Duyên Hải sẽ được điều chỉnh ba năm một lần khi số lượng Đơn Nguyên Cư Trú có sự thay đổi.

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



b) Tổng số STR được cấp phép trong phạm vi Vùng Phi Duyên Hải sẽ bị giới hạn ở mức không quá 0,5% tổng số Đơn Nguyên Cư Trú. Sau khi Đạo Luật này được thông qua, số lượng Đơn Nguyên Cư Trú trong Vùng Phi Duyên Hải sẽ được điều chỉnh ba năm một lần khi số lượng Đơn Nguyên Cư Trú có sự thay đổi.

c) Giấy phép có thể được cấp như được nêu trong Chương này bất cứ khi nào tổng số STR trong và ngoài Vùng Duyên Hải nằm ở dưới mức nêu trên.

d) Khi thừa đất nơi Đơn Nguyên Cư Trú hiện diện và được cấp giấy phép STR được bán đi, giấy phép STR sẽ hết hạn vào Ngày quyền sở hữu thừa đất đó được chuyển sang cho (các) chủ sở hữu mới, và giấy phép STR sẽ mất hiệu lực. Nếu (các) chủ sở hữu bất động sản mới mong muốn sử dụng bất kỳ Đơn Nguyên Cư Trú nào trên thừa đất đó để làm STR, thì (các) chủ sở hữu bất động sản mới đó phải nộp đơn và xin giấy phép STR mới từ Thành Phố.

e) **Mã Ưu Tiên:** Một mục đích của Chương này là sử dụng Mã Ưu Tiên để cấp giấy phép STR cho các bất động sản trong và ngoài Vùng Duyên Hải giúp thúc đẩy mục đích của Chương này như được nêu trong Mục 5.38.010. Do đó, như được quy định dưới đây, các STR được liệt kê theo loại từ 1 đến 7 với số 1 có tác động tiêu cực tiềm tàng ít nhất đến các khu dân cư và quỹ gia cư, và số 7 là có tác động tiêu cực tiềm tàng nhiều nhất đến các khu dân cư và quỹ gia cư. Nếu người nộp đơn tái nộp đơn xin giấy phép STR và đã có thông tin vi phạm trên hệ thống trong năm trước đó, đơn xin sẽ được ấn định mã ưu tiên được đánh số lớn nhất tiếp theo.

- STR Lưu Trú Gia Đình tại các vùng THƯƠNG MẠI và SỬ DỤNG ĐA MỤC ĐÍCH nơi Đơn Nguyên Cư Trú chính là Nơi Cư Trú Chính của chủ sở hữu và chủ sở hữu cũng sinh sống tại chỗ trong mỗi lần cho thuê. (Xem Chương 9.11 và 9.13 của Bộ Luật Thành Phố Dana Point.)
- STR Nhà Chính tại các vùng THƯƠNG MẠI và SỬ DỤNG ĐA MỤC ĐÍCH có nghĩa là STR tại một đơn nguyên cư trú là nơi cư trú chính của chủ sở hữu bất động sản, như được chứng minh theo các điều khoản tại đây, đang được cho thuê cho mục đích STR khi chủ sở hữu bất động sản đi du lịch hoặc sinh sống ở nơi khác, nơi chủ sở hữu Đơn Nguyên Cư Trú được phép cho thuê mười (10) lượt lưu trú trong tổng cộng không quá sáu mươi (60) Ngày, trong năm được cấp phép khi chủ sở hữu đó không sinh sống tại chỗ trong thời gian cho thuê bất kỳ.
- STR Đa Hộ Tại Nhà Chính tại các vùng THƯƠNG MẠI và SỬ DỤNG ĐA MỤC ĐÍCH nơi chủ sở hữu cũng sinh sống trong công trình đó tại một Đơn Nguyên Cư Trú riêng và họ cũng sinh sống tại chỗ trong thời gian cho thuê bất kỳ.
- STR Lưu Trú Gia Đình tại vùng DÂN CƯ (xem Chương 9.09 của Bộ Luật Thành Phố Dana Point) nơi Đơn Nguyên Cư Trú chính là nơi cư trú Chính của chủ sở hữu và người này cũng sinh sống tại chỗ trong thời gian cho thuê bất kỳ.
- STR Nhà Chính tại vùng DÂN CƯ có nghĩa là STR tại một đơn nguyên cư trú là nơi cư trú chính của chủ sở hữu bất động sản, như được chứng minh theo các điều khoản tại đây, đang được cho thuê cho mục đích STR khi chủ sở hữu bất động sản đi du lịch hoặc sinh sống ở nơi khác, nơi chủ sở hữu Đơn Nguyên Cư Trú được phép cho thuê mười (10) lượt lưu trú trong tổng cộng không quá sáu mươi (60) Ngày trong năm được cấp phép khi chủ sở hữu đó không sinh sống tại chỗ trong thời gian cho thuê bất kỳ.
- STR Đa Hộ Tại Nhà Chính tại vùng DÂN CƯ nơi chủ sở hữu cũng sinh sống trong công trình đó tại một Đơn Nguyên Cư Trú riêng và họ cũng sinh sống tại chỗ trong thời gian cho thuê bất kỳ.
- STR KHÔNG TẠI NHÀ CHÍNH trong các vùng DÂN CƯ, THƯƠNG MẠI và SỬ DỤNG ĐA MỤC ĐÍCH nơi Đơn Nguyên Cư Trú chính không phải là Nơi Cư Trú Chính của chủ sở hữu và chủ sở hữu không sinh sống tại chỗ trong lần cho thuê bất kỳ.

Mục đích của chương trình STR này được đặt thành thông qua việc sử dụng Mã Ưu Tiên được ấn định cho từng loại STR để cấp số lượng giấy phép STR giới hạn hàng năm trong và ngoài Vùng Duyên Hải. Sau khi tuân thủ Chương này, đơn xin STR có mã ưu tiên đánh số nhỏ nhất sẽ được cấp giấy phép trước khi cấp giấy phép cho những bất động sản thuộc nhóm có mã ưu tiên đánh số lớn hơn.

Khi một nhóm mã ưu tiên đã có số lượng đơn xin cấp giấy phép STR nhiều hơn mức được phép trong hoặc ngoài Vùng Duyên Hải, giấy phép STR sẽ được cấp cho (những) người nộp đơn thông qua việc lựa chọn bằng hình thức rút thăm ngẫu nhiên giữa những người nộp đơn trong nhóm mã ưu tiên đó.

f) Số giấy phép được cấp không được vượt quá giới hạn được đặt ra cho giấy phép STR trong và ngoài Vùng Duyên Hải

g) Không kể những điều trên, nếu một thừa đất có một Đơn Nguyên Cư Trú được cấp phép STR đối chủ sở hữu do thừa kế (chủ sở hữu qua đời) hoặc do chuyển nhượng trong gia đình mà không dẫn tới việc đánh giá thuê bất động sản mới đối với thừa đất, thì giấy phép STR có thể được chuyển nhượng với điều kiện là (các) chủ sở hữu mới là thành viên trong gia đình của chủ sở hữu trước đó. Trong trường hợp này, chủ sở hữu mới có thể nộp đơn xin chuyển nhượng giấy phép STR. Việc chuyển nhượng giấy phép STR sẽ tuân theo các yêu cầu do Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng đặt ra để xác nhận (các) chủ sở hữu mới là thành viên gia đình của chủ sở hữu trước đó. Trước khi một Đơn Nguyên Cư Trú trên thừa đất được sử dụng lần đầu làm STR sau khi thay đổi chủ sở hữu do thừa kế hoặc chuyển nhượng trong gia đình, việc chuyển nhượng giấy phép STR phải được thành phố phê chuẩn. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ xác định xem có mối quan hệ gia đình hay không và sẽ đưa ra quyết định dựa trên tổng thể các dữ kiện của trường hợp cụ thể bất kỳ sao cho thực hiện được ý định của điều khoản này trên cơ sở phù hợp với luật hiện hành.

h) Kể từ Ngày có hiệu lực của Chương này, giấy phép STR sẽ chỉ giới hạn ở một giấy phép STR cho tất cả (các) chủ sở hữu của Đơn Nguyên Cư Trú (cho dù chủ sở hữu đó là cá nhân, chủ sở hữu một phần, quỹ tín thác, thực thể, v.v.) không kể đến loại STR mà giấy phép STR đó áp dụng (tức là, cho dù là STR Lưu Trú Gia Đình, STR Không Tại Nhà Chính, STR Đa Hộ hay STR Nhà Chính).

i) Giấy phép STR sẽ không được cấp cho Đơn Nguyên Cư Trú nằm trong một công trình đa hộ nếu việc cấp giấy phép đó dẫn đến việc tạo ra một "khách sạn", như được định nghĩa trong Bộ Luật Quy Vùng Dana Point (tức là sáu (6) phòng khách hoặc suite trở lên nằm trong một công trình hoặc nhóm công trình). Ngoài ra, các bất động sản có năm (5) đơn nguyên nhà ở trở xuống nằm trong một công trình hoặc nhóm công trình chỉ có thể chuyển đổi tối đa một (1) đơn nguyên thành STR, và các bất động sản có sáu (6) đơn nguyên nhà ở trở lên nằm trong một công trình hoặc nhóm công trình chỉ có thể chuyển đổi tối đa mười phần trăm (10%) tổng số đơn nguyên nhà ở thành STR.

5.38.040 Người Được Cấp Giấy Phép/Đại Lý:

a) Giấy phép STR sẽ chỉ được cấp cho (các) chủ sở hữu hợp pháp của thừa đất có Đơn Nguyên Cư Trú được đề nghị sử dụng làm STR. (Các) Chủ sở hữu bất động sản có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Chương này và các quy định liên quan đến các giấy phép STR.

b) Chủ sở hữu bất động sản có thể thuê một đại lý hoặc người đại diện để tuân thủ hầu hết các yêu cầu của Chương này, bao gồm việc nộp đơn xin giấy phép STR, quản lý STR và tuân thủ các điều kiện của giấy phép STR. Chủ sở hữu bất động sản phải ký và công chứng một thỏa thuận chứng minh việc cấu thành mối quan hệ đại lý để Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng xét thấy thỏa đáng. Việc đại lý không tuân thủ Chương này hoặc điều kiện nào đó của giấy phép STR sẽ được coi là hành vi không tuân thủ của cả chủ sở hữu bất động sản và đại lý, và cả hai sẽ phải chịu biện pháp bắt lợi của Thành Phố liên quan đến việc vi phạm, bao gồm việc áp đặt tiền phạt và thu hồi giấy phép STR.

5.38.045 Yêu Cầu Giấy Phép - Tuân Thủ Giấy Phép:

A. Không ai được cho thuê, rao bán, hoặc quảng cáo cho thuê một đơn nguyên cư trú để sử dụng làm STR khi chưa có giấy phép STR hợp lệ được Thành Phố Dana Point phê chuẩn và cấp cho đơn nguyên cư trú đó và được liệt kê trong Danh Sách Ghi Danh STR được cấp phép của Thành Phố. Danh Sách Ghi Danh STR sẽ được công bố trên trang mạng của Thành Phố, và tuân theo luật hiện hành, phải bao gồm thông tin sau đây của mỗi STR hiện được cấp phép: địa chỉ, số giấy phép, thời hạn hiệu lực của giấy phép, vị trí trong hay ngoài Vùng Duyên Hải, mã ưu tiên được ấn định, chủ sở hữu bất động sản (tên, địa chỉ, số điện thoại), đại lý hoặc bên chịu trách nhiệm khác nếu có (tên, địa chỉ, số điện thoại, email), số điện thoại để có thể liên lạc được với bên chịu trách nhiệm mọi lúc, các vi phạm đã được xác nhận trong hồ sơ cho vị trí STR đó và tiền TOT đã thanh toán từ đầu năm đến thời điểm hiện tại hoặc cho 18 Tháng trước đó nếu đã từng được cấp giấy phép trước đó. Các mục trong Danh Sách Ghi Danh sẽ được sắp xếp theo thứ tự sau: theo thứ tự bảng chữ

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



cái của tên đường, sau đó theo từng số đường phố giao nhau, và ngoài ra là theo số đơn nguyên nếu địa chỉ số nhà đó có nhiều đơn nguyên cùng hiện diện. Khi thông tin STR trên Danh Sách Ghi Danh thay đổi, Danh Sách Ghi Danh STR phải được cập nhật bởi Thành Phố và đăng trên trang mạng của Thành Phố trong vòng 5 Ngày làm việc kể từ Ngày thay đổi.

B. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ báo cáo hằng Tháng cho Hội Đồng Thành Phố và công chúng về tất cả các thủ tục thực thi đang được tiến hành, bao gồm các trường hợp vi phạm, tiền phạt hoặc thu hồi giấy phép trong Tháng và từ đầu năm đến thời điểm hiện tại. Báo cáo hằng Tháng sẽ gồm danh sách các khiếu nại, theo STR, được báo cáo cho cơ quan Thực Thi Pháp Luật, số cảnh sát hoặc đường dây nóng được thuê ngoài hoặc do thành phố quản lý hoặc dịch vụ báo cáo phiến toái khác. Hằng Tháng, Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng cũng sẽ đăng số lượng giấy phép STR vẫn còn khả dụng trong giới hạn cho Vùng Duyên Hải và Vùng Phi Duyên Hải được phép trao chiếu theo Mục 5.38.080.

C. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ sử dụng tất cả các công nghệ có sẵn và báo cáo từ các nền tảng trực tuyến, khi có sẵn, để tích cực xác định và xử lý các STR không được phép hoạt động trong Thành Phố và báo cáo kết quả trong báo cáo hằng Tháng. Thu nhập từ TOT mà Thành Phố nhận được và chi phí thực thi phát sinh sẽ được báo cáo hằng quý và từ đầu năm đến thời điểm hiện tại, và được công bố trên trang mạng của Dana Point trong vòng 30 Ngày sau khi kết thúc mỗi quý.

D. Dữ liệu báo cáo từ các nền tảng lưu trú, khi được gửi đến Thành Phố, sẽ được công bố trên trang mạng của thành phố.

E. Mỗi người được cấp phép đều phải tuân thủ các quy định của Chương này cho dù giấy phép STR của người được cấp phép áp dụng cho một đơn nguyên cư trú nằm trong hay ngoài Vùng Duyên Hải của Thành Phố.

5.38.050 Đơn Xin Cấp Giấy Phép:

Chủ sở hữu bất động sản của thửa đất có đơn nguyên cư trú được đề nghị sử dụng làm STR phải nộp đơn xin giấy phép STR cho Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng trước Ngày 1 Tháng Ba. Đơn xin giấy phép STR sẽ được lập trên các biểu mẫu do Thành Phố cung cấp và sẽ có những thông tin sau:

A. Tên, địa chỉ, email và số điện thoại của chủ sở hữu bất động sản và tất cả các cá nhân hoặc thực thể là chủ sở hữu bất động sản của thửa đất có đơn nguyên cư trú được đề nghị sử dụng làm STR và yêu cầu cấp giấy phép STR.

B. Tên, địa chỉ, email và số điện thoại Đại Lý của chủ sở hữu bất động sản, nếu có.

C. Địa chỉ của Đơn Nguyên Cư Trú được đề nghị sử dụng làm STR.

D. Bằng chứng về giấy chứng nhận đăng ký thuế tạm trú hợp lệ do Thành Phố cấp liên quan đến STR được đề nghị.

E. Bằng chứng về hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm tổng quát có hiệu lực trong thời gian 12 Tháng của giấy phép thừa nhận việc sử dụng bất động sản làm STR với số tiền giới hạn tổng cộng một triệu đô la (\$1.000.000) và một thỏa thuận đã ký kết để bồi thường, bảo vệ, và đảm bảo Thành Phố và Ủy Ban Duyên Hải California không bị tổn hại trước bất kỳ và tất cả các khiếu nại và trách nhiệm, dưới bất kỳ hình thức nào, xảy ra do hoặc phát sinh từ việc cấp giấy phép STR hoặc việc sử dụng Đơn Nguyên Cư Trú được áp dụng giấy phép STR làm STR.

F. Liên quan đến đơn xin cấp STR Nhà Chính, chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp bằng chứng cho thấy Đơn Nguyên Cư Trú được đề nghị sử dụng làm STR là Nơi Cư Trú Chính của Chủ Sở Hữu Bất Động Sản, ít nhất phải bao gồm bằng chứng cho thấy Chủ Sở Hữu Bất Động Sản đã nộp đơn xin và được miễn trừ đối với chủ sở hữu nhà cho Đơn Nguyên Cư Trú trong quy trình đánh giá thuế bất động sản gần nhất và một hình thức bằng chứng thứ hai chỉ định đơn nguyên cư trú là nơi cư trú của chủ sở hữu bất động sản như tờ khai thuế thu nhập, đăng ký xe, bằng lái xe hoặc hồ sơ chính thức tương tự khiến Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng xét thấy là thỏa đáng.

G. Trong trường hợp xin STR Lưu Trú Gia Đình, Chủ Sở Hữu Bất Động Sản phải là người có ý định cư trú trong suốt thời gian ở cho thuê trong suốt thời hạn của giấy phép. Không được phép chuyển nhượng giấy phép lưu trú gia đình cũng như trách nhiệm theo đó cho người khác. Thay đổi đối với thông tin được cung cấp trong đơn xin phải được báo cáo cho Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng trong vòng 30 Ngày.

H. Liên quan đến đơn xin STR Lưu Trú Gia Đình Đa Hộ, chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp bằng chứng cho thấy một (1) trong số các Đơn Nguyên Cư Trú trên thửa đất nơi STR được đề nghị là Nơi Cư Trú Chính của chủ sở hữu bất động sản, tối thiểu phải bao gồm bằng chứng cho thấy chủ sở hữu bất động sản đã nộp đơn xin và được miễn trừ đối với chủ sở hữu nhà cho Đơn Nguyên Cư Trú trong quy trình đánh giá thuế bất động sản gần nhất và một hình thức bằng chứng thứ hai để chỉ định đơn nguyên cư trú là nơi cư trú của chủ sở hữu bất động sản như tờ khai thuế thu nhập, đăng ký xe, bằng lái xe hoặc hồ sơ chính thức tương tự khiến Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng xét thấy là thỏa đáng.

I. Thừa nhận rằng chủ sở hữu bất động sản (và Đại Lý, nếu có) đã nhận được một bản quy định liên quan đến hoạt động của một STR trong thành phố, đã xem và hiểu các quy định này.

J. Không cấp giấy phép cho STR bị cấm theo các điều kiện, quy ước và hạn chế ("CC&R") của Hiệp Hội Chủ Sở Hữu Nhà hợp pháp áp dụng cho thửa đất nơi Đơn Nguyên Cư Trú sẽ được sử dụng làm STR.

K. Thông tin khác như vậy mà Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng cho là cần thiết một cách hợp lý để thực hiện Chương này.

L. Giấy phép chỉ được cấp cho chủ sở hữu bất động sản của thửa đất có Đơn Nguyên Cư Trú được đề nghị sử dụng làm STR. Nếu có nhiều chủ sở hữu bất động sản, một (1) chủ sở hữu như vậy có thể được chỉ định làm Đại Lý, tuân theo các quy định liên quan đến Đại Lý tại đây.

M. Sẽ chỉ có một (1) giấy phép STR cho một (1) Đơn Nguyên Cư Trú được cấp cho cá nhân hoặc thực thể đáp ứng định nghĩa chủ sở hữu bất động sản tại đây; và khi giấy phép STR được cấp cho một Đơn Nguyên Cư Trú, nó được coi là được cấp cho tất cả các chủ sở hữu bất động sản của Đơn Nguyên Cư Trú đó.

N. Giấy phép sẽ được cấp và đưa vào Danh Sách Ghi Danh STR vào hoặc trước Ngày 1 Tháng Năm của mỗi năm và sẽ có hiệu lực trong thời gian từ Ngày 1 Tháng Bảy đến Ngày 30 Tháng Sáu của năm sau. Tất cả những người muốn xin giấy phép STR phải nộp đơn xin cho Thành Phố không muộn hơn Ngày 1 Tháng Ba.

O. Giấy phép có thể được cấp trong cả năm nếu vẫn còn số lượng trong giới hạn. Những giấy phép đó sẽ được giới hạn ở mức độ ưu tiên từ 1 đến 6 và được cấp theo mã ưu tiên, kết hợp rút thăm ngẫu nhiên các đơn xin trong mã ưu tiên đánh số cao nhất nếu số lượng đơn xin vượt quá số lượng được phép trong giới hạn. Giấy phép được cấp trong năm sau Ngày 1 Tháng Bảy sẽ có hiệu lực từ Ngày cấp cho tới Ngày 30 Tháng Sáu của năm sau.

P. Phí cấp giấy phép STR sẽ được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng hoặc Hội Đồng Thành Phố đặt ra nhưng không thấp hơn mức có hiệu lực vào Ngày 31 Tháng Ba, 2023. Phí giấy phép cho STR Lưu Trú Gia Đình và STR Nhà Chính sẽ là 75% phí được đặt ra cho tất cả các STR khác

5.38.060 Trách Nhiệm của Nền Tảng Lưu Trú:

1) Các Nền Tảng Lưu Trú sẽ yêu cầu tất cả các bài đăng cho thuê nhà hoặc phòng trong Thành Phố Dana Point ở các mã bưu chính 92624 và 92629 phải nêu rõ số giấy phép Thành Phố hợp lệ cho (các) Ngày đặt phòng, số này sẽ được lấy từ Danh Sách Ghi Danh STR để Nền Tảng Lưu Trú có thể quảng cáo hoặc đăng rao bất động sản như vậy trên hệ thống trực tuyến của mình hoặc hình thức quảng cáo khác.

2) Nền Tảng Lưu Trú chịu trách nhiệm thu tất cả TOT áp dụng và nộp cho Thành Phố theo quý, hoặc ưu tiên theo Tháng nếu có thể. Nền Tảng Lưu Trú sẽ được coi là đại lý của chủ nhà cho mục đích thu TOT và trách nhiệm nộp thuế như quy định trong Bộ Luật Thành Phố.

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



3) Tuân theo luật hiện hành, Nền Tảng Lưu Trú sẽ báo cáo cho Thành Phố, theo quý, mỗi bài đăng rao STR trong Thành Phố, số giấy phép, tên của những người chịu trách nhiệm cho mỗi bài đăng rao đó, địa chỉ của mỗi bài đăng rao đó, thời gian lưu trú cho mỗi lần cho thuê như vậy và giá đã thanh toán cho mỗi lượt lưu trú.

4) Các quy định của Mục này sẽ được diễn giải phù hợp với tất cả (các) luật hiện hành của Tiểu Bang và Liên Bang và sẽ không áp dụng nếu được Thành Phố xác định là vi phạm hoặc được ưu tiên, theo bất kỳ luật nào như vậy bằng văn bản với kết luận cụ thể.

5) Nền Tảng Lưu Trú chỉ cho phép mỗi chủ sở hữu đăng rao một ngôi nhà hoặc đơn nguyên cư trú trong không quá hai bài đăng rao cho mỗi nơi cư trú (một ngôi nhà có thể cho thuê hai phòng trống). Nền Tảng Lưu Trú sẽ ngay lập tức xóa các bài đăng rao vi phạm yêu cầu này.

5.38.070 Trao Giấy Phép:

(a) Tuân theo các quy định trong Chương này, tất cả Chủ Sở Hữu Bất Động Sản đều phải nộp đơn xin cấp giấy phép STR trước Ngày 1 Tháng Ba mỗi năm. Vào hoặc trước Ngày 15 Tháng Ba mỗi năm, Thành Phố sẽ công bố những đơn xin đã được chọn tạm thời để nhận giấy phép dựa trên hệ thống ưu tiên. Sau đó, Thành Phố sẽ đảm bảo rằng nơi lưu trú đã đáp ứng các yêu cầu về hoạt động là STR và có thể hoàn tất việc trao giấy phép và ấn định số giấy phép sẽ được niêm yết trên Danh Sách Ghi Danh STR. Vào hoặc trước Ngày 1 Tháng Năm, tất cả giấy phép STR sẽ được trao và niêm yết trên Danh Sách Ghi Danh. Tất cả giấy phép sẽ có hiệu lực trong thời gian từ Ngày 1 Tháng Bảy đến Ngày 30 Tháng Sáu của năm sau.

(b) Trong trường hợp giấy phép STR được cấp cho STR Nhà Chính và STR Lưu Trú Gia Đình, Đơn Nguyên Cư Trú được đề nghị sử dụng làm STR sẽ tiếp tục là nơi cư trú chính của chủ sở hữu bất động sản trong suốt thời hạn của giấy phép và chủ sở hữu bất động sản sẽ cần cung cấp bằng chứng cho thấy chủ sở hữu bất động sản đã nộp đơn xin và tiếp tục được miễn trừ đối với chủ sở hữu nhà cho Đơn Nguyên Cư Trú đó trong quy trình đánh giá thuế bất động sản gần nhất và một hình thức bằng chứng thứ hai chỉ định Đơn Nguyên Cư Trú đó là nơi ở của Chủ Sở Hữu Bất Động Sản như tờ khai thuế thu nhập, đăng ký xe, bằng lái xe hoặc hồ sơ chính thức tương tự khiến Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng xét thấy là thỏa đáng.

5.38.080 Điều Kiện Cấp Giấy Phép:

Giấy phép được cấp chiếu theo Chương này tuân theo các điều kiện sau:

A. Đơn xin cấp giấy phép phải được nộp trước Ngày 1 Tháng Ba mỗi năm. Mọi thông tin đã được cung cấp cho giấy phép trước đó phải được cập nhật và bao gồm chứng nhận bảo hiểm theo yêu cầu đối với thời gian được cấp phép.

B. Vào Ngày 1 Tháng Ba, Thành Phố sẽ bắt đầu chọn giấy phép sẽ được trao cho năm sau. Khi lựa chọn trao giấy phép, hai (2) giấy phép STR Lưu Trú Gia Đình và hai (2) giấy phép STR Nhà Chính, trong các danh mục Mã Ưu Tiên từ một đến sáu, sẽ được giữ cho cả Vùng Duyên Hải và Vùng Phi Duyên Hải để trao trong năm sau Ngày 1 Tháng Bảy. Các mã Ưu Tiên này sẽ được sử dụng để chọn giấy phép STR nhằm lấp đầy giới hạn cho phép. Xem mục 5.38.030 (e).

C. Vào Ngày 15 Tháng Ba mỗi năm, Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ công bố người tạm thời trúng giấy phép cho năm sau.

D. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ nhanh chóng đảm bảo rằng các đơn xin của người tạm thời trúng giấy phép được xác nhận tính hợp lệ và hoàn thành mọi thủ tục thanh tra bắt buộc trong thời gian sớm nhất. Vào hoặc trước Ngày 1 Tháng Năm sau khi Đạo Luật được thông qua và vào hoặc trước Ngày 1 Tháng Năm của mỗi năm sau đó, giấy phép sẽ được chốt và được cấp để có hiệu lực trong thời gian từ Ngày 1 Tháng Bảy đến Ngày 30 Tháng Sáu của năm sau. Đối với mã ưu tiên 3 và 6, nếu có nhiều hơn một đơn xin vận hành một STR trong cùng một công trình, Mục 5.38.030 (i) sẽ có hiệu lực và sẽ tiến hành rút thăm ngẫu nhiên để xác định người nộp đơn nào được trao giấy phép. Các cuộc rút thăm sẽ có sự hiện diện của hai nhân viên thành phố trở lên.

E. Việc trao giấy phép dành riêng cho Mã Ưu Tiên từ 1 đến 6 sẽ bắt đầu vào Ngày 1 Tháng Bảy của mỗi năm khi đơn xin được chấp nhận. Vào Ngày làm việc đầu tiên của Tháng Tám hoặc Tháng bất kỳ sau đó, giấy phép đã đề riêng có thể được trao theo hệ thống Mã Ưu Tiên (xem mục 5.38.030 (e)). Theo cách tương tự, các giấy phép khác trở nên khả dụng trong năm cũng có thể được trao hàng Tháng. Tất cả các giấy phép được trao sau Ngày 1 Tháng Bảy sẽ hết hạn vào Ngày 30 Tháng Sáu năm sau. Giấy phép khả dụng sẽ được niêm yết trên Danh Sách Ghi Danh STR khi có.

F. Tất cả các giấy phép STR phải tuân theo các điều khoản của Chương này, và các quy định của Chương này được coi là đã bao gồm trong tất cả các giấy phép STR và sẽ được xác minh trước khi cấp giấy phép. Người Được Cấp Phép phải đồng ý với các yêu cầu trong Mục 5.38.045 liên quan đến Danh Sách Ghi Danh STR và việc báo cáo thông tin.

G. Chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu có) phải đảm bảo rằng đơn nguyên STR tuân thủ tất cả các quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy, xây dựng và an toàn, cũng như tất cả các luật và sắc lệnh liên quan khác.

H. Nếu Người Được Cấp Phép chọn sử dụng Nền Tảng Lưu Trú để quảng cáo STR của mình, thì Người Được Cấp Phép đồng ý sử dụng các nền tảng nộp TOT cho Thành Phố và đáp ứng các yêu cầu chiếu theo Chương này.

I. Chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu có) phải cung cấp bằng chứng cho thấy STR mà giấy phép áp dụng không bị pháp luật cấm theo bất kỳ điều kiện, quy ước và hạn chế nào ("CC&R") của hiệp hội chủ sở hữu nhà hoặc các tiêu chuẩn/quy định cộng đồng khác áp dụng cho thửa đất nơi có đơn nguyên cư trú được sử dụng làm STR.

J. Đồng thời với việc cấp giấy phép STR, nhân viên Thành Phố sẽ gửi thông báo về hành động được đề nghị đối với giấy phép STR cho tất cả các chủ sở hữu bất động sản và người thuê nhà trong phạm vi cách thửa đất 100 thước. Thông báo cũng sẽ cung cấp thông tin liên lạc của chủ sở hữu bất động sản (và đại lý, nếu có) và số điện thoại liên lạc khẩn cấp hai mươi bốn (24) giờ của họ. Tập thông báo cũng sẽ nêu rõ số điện thoại đường dây nóng STR hai mươi bốn (24) giờ của Thành Phố, số điện thoại của cơ quan Thực Thi Pháp Luật và số điện thoại của Sở Cảnh Sát Quận Orange.

K. Đơn nguyên cư trú xin cấp giấy phép STR phải vượt qua lần thanh tra ban đầu của thành phố trước khi được cấp giấy phép STR, và lần thanh tra này sẽ được ghi chép lại. Thành Phố có thể tiến hành thanh tra bổ sung khi cần thiết hoặc thận trọng vào thời điểm hợp lý, bao gồm trước lần gia hạn tiếp theo.

L. Chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp thông tin liên lạc khẩn cấp hai mươi bốn (24) giờ để phản hồi các vấn đề tại STR.

M. STR phải có và duy trì tối thiểu hai (2) chỗ đậu xe khỏi đường.

N. STR phải có số nhà dễ thấy từ đường phố, bất kể Ngày hay đêm.

O. Tất cả quảng cáo cho STR đều phải ghi số giấy phép STR do Thành Phố cấp trên dòng tiêu đề và phần mô tả về STR. Ngoài ra, tất cả ảnh chụp, bản đồ và sơ đồ của STR được sử dụng cho mục đích quảng cáo phải nêu số giấy phép STR do thành phố cấp ở góc dưới bên phải theo kiểu chữ, kiểu dáng, cỡ chữ và màu sắc dễ đọc.

P. Người thuê chính ban đêm và ban Ngày, tức là người cũng sẽ cư trú với tư cách khách tại STR trong thời gian thuê STR bất kỳ phải là người trưởng thành từ hai mươi lăm (25) tuổi trở lên. Người trưởng thành này phải cung cấp số điện thoại cho chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu có) và phải có thể liên lạc được với chủ sở hữu bất động sản bằng điện thoại mọi lúc.

Q. Trước khi người thuê vào ở, chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu có) phải lấy tên, địa chỉ và số bằng lái xe hoặc bản sao hộ chiếu của người thuê chính (người trưởng thành) tại STR. Chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu có) sẽ yêu cầu chính người trưởng thành đó ký một bản thừa nhận chính thức rằng người đó sẽ chịu trách nhiệm pháp lý về sự tuân thủ của tất cả những người tạm trú và khách của STR với các quy định của Chương này cũng như một Xác Nhận Người Cư Trú Chấp Hành Tốt của Thành Phố. Một

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



bản Xác Nhận Người Cư Trú Chấp Hành Tốt của Thành Phố chưa có chữ ký sẽ được dán ở vị trí dễ thấy trong STR cùng với một bản của Chương này. Thông tin này phải luôn có sẵn và được cung cấp theo yêu cầu của cảnh sát viên hoặc nhân viên của Thành Phố được ủy quyền thực thi Chương này hoặc luật của Tiểu Bang.

R. Chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, hay nền tảng lưu trú, nếu có) sẽ cho thuê STR cho thời gian tối thiểu là hai (2) đêm liên tiếp.

S. Số người tối đa được phép ở trong STR trong một đêm được giới hạn ở hai (2) người mỗi phòng ngủ, cộng thêm hai (2) người nữa trong STR đó. Số người tối đa được phép ở trong nhà vào ban Ngày được giới hạn ở hai (2) lần số người tối đa ở trong nhà ban đêm và không được vượt quá hai mươi (20) người.

T. Số lượng xe cộ tối đa được phép đậu trong STR được giới hạn ở một (1) xe cho mỗi một (1) phòng ngủ hoặc tối đa hai (2) xe với hai (2) phòng ngủ trở lên trong STR. Nơi đậu xe cho khách ban Ngày không được vượt quá 2 chỗ đậu xe công cộng. Chủ nhà phải đảm bảo có đủ số lượng chỗ đậu xe để đáp ứng số lượng xe tối đa được phép.

U. Không được dán biển hiệu bên ngoài trên thửa đất để quảng cáo cho STR hoặc Nhà Nghỉ Dưỡng tại địa điểm, bao gồm cả trên biển báo đường phố.

V. Không được để rác thải và đồ bỏ đi ở trong phạm vi tầm mắt của người dân trừ khi bỏ trong các thùng chứa thích hợp để thu gom rác có trách nhiệm tiến hành thu gom và trong thời gian từ 5:00 chiều Ngày hôm trước đến 8:00 sáng Ngày hôm sau của Ngày thu gom rác theo lịch như được quy định tại Chương 6.10 của Bộ Luật Thành Phố Dana Point, và các thùng chứa này phải được dọn đi trong vòng 12 giờ sau khi thu gom theo Chương 6.10 của Bộ Luật Thành Phố. Trong trường hợp chủ sở hữu bất động sản không tuân thủ quy định này, họ sẽ phải thuê dịch vụ thu gom rác tại chỗ do công ty dịch vụ xử lý chất thải của thành phố thực hiện và cung cấp bằng chứng cho Thành Phố. Chủ sở hữu bất động sản phải cung cấp đủ thùng chứa rác và dịch vụ để đáp ứng nhu cầu của người ở tại STR.

W. Mỗi hợp đồng cho thuê của một STR phải bao gồm các điều khoản, thông báo và tiết lộ sau đây, và cũng phải được đăng ở một vị trí dễ thấy bên trong STR:

(a) Số người tối đa được phép ở và thông báo rằng việc không tuân thủ giới hạn số người tối đa là vi phạm Chương này.

(b) Số lượng chỗ đậu xe được cung cấp, và nếu không liên hệ với STR, thì cho biết vị trí của chỗ đậu xe được chỉ định và số lượng xe tối đa được phép.

(c) (Các) Ngày thu gom rác và các quy tắc, quy định áp dụng liên quan đến việc để hoặc cất giữ rác bên ngoài các tòa nhà trên thửa đất.

(d) Thông báo rằng người thuê có thể bị thành phố gửi phạt hoặc phạt tiền và/hoặc bị chủ sở hữu bất động sản (hoặc đại lý, nếu áp dụng) mời ra khỏi nhà ngay lập tức vì vi phạm bất kỳ và tất cả các điều luật hiện hành.

(e) Tên của chủ sở hữu nhà hoặc đại lý và số điện thoại để có thể liên lạc mọi lúc với bên đó, cùng với thông tin Số Khẩn Cấp 9-1-1.

(f) Tóm tắt các điều kiện, quy ước và hạn chế (CC&R) và điều lệ áp dụng của hiệp hội chủ sở hữu nhà, bao gồm vị trí và giờ mở cửa của hồ bơi.

(g) Các điều khoản, thông báo và tiết lộ phải được đăng trong quá trình đăng ký.

X. Chủ sở hữu bất động sản phải đảm bảo rằng người ở trong STR không làm phát ra tiếng ồn hoặc sự xáo trộn không hợp lý, tham gia vào hành vi mất trật tự hoặc vi phạm các quy định của Bộ Luật Thành Phố hoặc Luật Tiểu Bang liên quan đến tiếng ồn, hành vi mất trật tự, tình trạng đông người quá mức, việc tiêu thụ rượu bia hoặc sử dụng ma túy trái phép. Chủ sở hữu bất động sản cần thực hiện các pháp cần thiết để giảm thiểu sự xáo trộn, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc, chỉ dẫn người thuê nhà, yêu cầu dịch vụ thực thi pháp luật hoặc nhân viên thực thi pháp luật của thành phố, trục xuất người thuê nhà hoặc hành động khác cần thiết để ngay lập tức giảm thiểu sự xáo trộn.

Y. Khi được thông báo rằng người ở hoặc người thuê STR đã tạo ra tiếng ồn hoặc sự xáo trộn không hợp lý, tham gia vào hành vi mất trật tự hoặc phạm vi phạm các quy định của Bộ Luật Thành Phố hoặc luật tiểu bang liên quan đến, nhưng không giới hạn ở tiếng ồn, hành vi mất trật tự và/hoặc tình trạng quá đông người, chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý, nếu có, phải hành động để giảm thiểu vấn đề trong vòng ba mươi (30) phút kể từ khi chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý được thông báo về khiếu nại và ngăn chặn sự tái diễn của hành vi đó của những người thuê nhà hoặc khách. Trong một số trường hợp, chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý có thể được yêu cầu đến hiện trường trong vòng ba mươi (30) phút kể từ khi nhận được khiếu nại để giải quyết vấn đề và đảm bảo không có sự tái diễn. Video quay lại sự xáo trộn sẽ được coi là bằng chứng về vi phạm.

Z. Không được có tiếng ồn phát ra bên ngoài từ STR trong khung giờ yên tĩnh từ 10:00 tối đến 8:00 sáng.

AA. Chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý, nếu có, phải đưa thông tin về ADA, nếu có, vào tất cả các quảng cáo cho STR (ví dụ như cầu thang, biển báo, lối vào/ra, bãi đậu xe, phòng kho, tiện ích, vòi sen và nhà vệ sinh, điều hòa không khí, v.v.).

BB. Quảng cáo và thông tin được cung cấp trong chính STR phải cho biết là có xe đạp hoặc các phương tiện vận chuyển khác (xe scooter, ván trượt, dịch vụ đi chung xe, chia sẻ chuyên đi, v.v.) hay không.

CC. Bất cứ lúc nào, Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng cũng có quyền áp đặt các điều kiện tiêu chuẩn bổ sung, áp dụng cho tất cả các STR nếu cần thiết để đạt được các mục tiêu của Chương này. Những thay đổi lớn đối với chương trình STR, bao gồm việc tăng số lượng STR được phép, sẽ được trình ra trước cử tri để xin chấp thuận. Không được thực hiện thay đổi đối với các STR trong Vùng Duyên Hải cho đến khi được Ủy Ban và Giám Đốc Điều Hành phê duyệt để đảm bảo rằng các thay đổi đó tuân thủ các yêu cầu của Đạo Luật Duyên Hải và Bộ Quy Định California.

DD. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng có thẩm quyền áp đặt các điều kiện bổ sung đối với giấy phép STR bất kỳ trong trường hợp có vi phạm đối với các điều kiện của giấy phép hoặc các quy định của Chương này, tuân theo các thủ tục được quy định tại Mục 5.38.010.

EE. Chủ sở hữu bất động sản hoặc đại lý, nếu có, phải duy trì giấy chứng nhận ghi danh thuế tạm trú hợp lệ do Thành Phố cấp cho STR và phải nộp thuế tạm trú theo yêu cầu của Chương 3.25, Bộ Luật Thành Phố.

5.38.090 Quy Định đối với Người Khai Thác Cho Thuê Ngắn Hạn:

Dưới đây là các quy định khác và nội dung làm rõ áp dụng cho tất cả Chủ Sở Hữu Bất Động Sản hoặc Đại Lý, nếu áp dụng, liên quan đến việc khai thác STR. Những quy định bổ sung này có thể được cập nhật định kỳ thông qua việc bỏ phiếu của cử tri đã ghi danh bỏ phiếu của Dana Point để làm rõ các tình huống có thể phát sinh dựa trên việc thực hiện Chương này trong Thành Phố.

A. Không ai được cho thuê, đề nghị cho thuê hoặc quảng cáo cho thuê một đơn nguyên cư trú để sử dụng làm STR nếu đơn nguyên cư trú đó là một đơn nguyên cư trú phụ trợ, đơn nguyên cư trú phụ trợ nhỏ, được tạo ra như một phần của nhà hai căn hộ đơn gia đình (như được định nghĩa trong Mục 9.72 của Bộ Luật Quy Vùng), hoặc được chỉ định là một đơn nguyên gia cư giá rẻ, và đơn nguyên cư trú đó sẽ không được cấp giấy phép STR.

B. Trừ trường hợp được phép tại Mục 5.38.030, tiểu mục (a) và (b), không ai được cho thuê, đề nghị cho thuê hoặc quảng cáo cho thuê một Đơn Nguyên Cư Trú trong khu quy vùng thương mại hoặc sử dụng hỗn hợp làm STR trừ khi mục đích sử dụng cư trú được cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn ở đơn nguyên cư trú đơn hộ biệt lập, chung cư, nhà hai căn hộ, nhà ba căn hộ, nhà phố và đơn nguyên cư trú đa hộ, và các đơn nguyên cư trú không đáp ứng tiêu chí này sẽ không được cấp giấy phép STR.

C. Trong mọi trường hợp, Người Được Cấp Phép STR không được phép cho người thuê sử dụng trại, RV hoặc lều tại chỗ như một phần của việc sử dụng STR trên một thửa đất.

D. Bất kể các quy định khác của Chương này trái có tính chất đối lập, chủ sở hữu của STR Lưu Trú Gia Đình hoặc STR Đa Hộ phải có mặt tại thửa đất có STR trong suốt thời gian

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



thuê, trong khung giờ từ 8:00 tối đến 8:00 sáng và trong các sự kiện được tổ chức tại STR

E. Các hình phạt đối với trường hợp vi phạm được áp đặt theo các tiểu mục trên hoặc theo Bộ Luật Thành Phố, sẽ do Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc Đại Lý, nếu có, chịu trách nhiệm và được đặt ra theo Ngày và theo mỗi lần vi phạm.

F. Nền Tảng Lưu Trú hoặc các dịch vụ cho thuê khác không được hoàn thành giao dịch đặt phòng cho một nhà cho thuê ngắn hạn trừ khi chỗ ở đó được niêm yết trên Danh Sách Ghi Danh STR của Thành Phố tại thời điểm Nền Tảng Lưu Trú hoặc dịch vụ cho thuê nhận phí cho lượt đặt phòng. Việc vi phạm sẽ khiến nền tảng hoặc dịch vụ cho thuê phải chịu phạt theo quyết định của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.

G. STR Nhà Chính phải tuân theo những điều sau: Một Chủ Sở Hữu Bất Động Sản được cấp giấy phép STR cho nơi cư trú chính sẽ bị giới hạn ở việc chỉ cho thuê đơn nguyên cư trú mười (10) lượt và tổng cộng sáu mươi (60) Ngày trong thời gian giấy phép áp dụng. Tình hình tuân thủ sẽ được giám sát thông qua các lần nộp TOT cho Thành Phố và các phương tiện khác được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng coi là cần thiết và phù hợp, cùng các yếu tố khác.

5.38.100 Vi Phạm/Hình Phạt:

Trường hợp vi phạm Chương này, quy định liên quan của Bộ Luật Thành Phố hoặc điều kiện giấy phép bất kỳ, bao gồm bất kỳ điều nào sau đây, đều sẽ cấu thành một tình huống gây phiền hà (cho cộng đồng hoặc cá nhân) và một hành vi vi phạm có thể bị áp đặt hình phạt được nêu trong Mục này, hoặc có thể bị thu hồi giấy phép STR:

- (1) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc đại lý không tuân thủ điều kiện tiêu chuẩn nào đó là một phần của giấy phép STR;
- (2) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc Đại Lý đã không tuân thủ các điều kiện do Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng áp đặt đối với giấy phép STR;
- (3) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc đại lý đã cố tình vi phạm các quy định của Chương này;
- (4) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc Đại Lý đã không tuân thủ và thanh toán khoản tiền phạt nào đó được áp đặt theo tiểu mục (b) trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ Ngày thông báo;
- (5) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc Đại Lý đã không tuân thủ và đóng TOT hoặc gửi báo cáo theo yêu cầu của Chương này trong thời hạn quy định;
- (6) Chủ Sở Hữu Bất Động Sản bị phát hiện đang hoạt động như một STR mà không có giấy phép và không đóng TOT.

Các hình phạt đối với trường hợp vi phạm được áp đặt cho các hành vi vi phạm quy định trên hoặc theo Bộ Luật Thành Phố, sẽ do Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và/hoặc Đại Lý, nếu có, chịu trách nhiệm và được đặt ra theo Ngày và theo mỗi lần vi phạm như sau:

1. Đối với lần vi phạm đầu tiên, hình phạt sẽ là số tiền tối đa được phép theo luật Tiểu Bang;
2. Đối với lần vi phạm thứ hai, hình phạt sẽ là số tiền tối đa được phép theo luật Tiểu Bang;
3. Đối với lần vi phạm thứ ba, hình phạt sẽ dẫn đến việc thu hồi ngay lập tức giấy phép STR. Trong trường hợp giấy phép STR bị thu hồi, sau đó Chủ Sở Hữu Bất Động Sản sẽ không đủ điều kiện nhận giấy phép STR cho bất kỳ loại STR được khai thác tại Dana Point trong 3 năm.
4. Nếu bị phát hiện đang hoạt động như một STR mà không có giấy phép, Chủ Sở Hữu Bất Động Sản sau đó sẽ không đủ điều kiện nhận giấy phép STR cho bất kỳ loại STR nào được khai thác tại Dana Point trong 3 năm.
5. Nền Tảng Lưu Trú không tuân thủ Chương này có thể bị phạt theo quyết định của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.
6. Ngoài các quyền và biện pháp khắc phục có sẵn mà Thành Phố và Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng được quyền áp dụng, thì theo đây, một quyền hành động cá nhân được thông qua để cho phép Chủ Sở Hữu Bất Động Sản hoặc cư dân của Thành Phố nộp đơn kiện lên tòa án cho (các) hành vi vi phạm Chương này, bao gồm quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, biện pháp khẩn cấp và/hoặc để giảm thiểu sự phiền hà đối với cộng đồng hoặc cá nhân, cùng những quyền khác. Bên thắng kiện trong một vụ kiện cá nhân như vậy sẽ có quyền được bồi hoàn phí luật sư và chi phí hợp lý của họ.

5.38.110 Thủ Tục Áp Đặt Hình Phạt/Thu Hồi:

Hình phạt sẽ được áp đặt và giấy phép STR sẽ bị thu hồi theo cách thức được quy định trong mục này. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ tiến hành điều tra bất cứ khi nào họ có lý do để tin rằng Chủ Sở Hữu Bất Động Sản (hoặc Đại Lý, nếu có) đã có hành vi vi phạm được mô tả trong Chương này hoặc trong vòng 2 tuần kể từ khi cảnh sát hoặc cá nhân đáng tin cậy thông báo cho Thành Phố về trường hợp vi phạm. Nếu cuộc điều tra cho thấy bằng chứng có cơ sở để củng cố cho kết luận rằng hành vi vi phạm đã xảy ra, thì Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng sẽ ban hành thông báo bằng văn bản về ý định áp đặt hình phạt và/hoặc thu hồi giấy phép STR. Thông báo bằng văn bản này sẽ được gửi đến Chủ Sở Hữu Bất Động Sản và Đại Lý, nếu có, và tất cả các chủ sở hữu bất động sản trong vòng 200 feet, và sẽ chỉ rõ các dữ kiện mà theo ý kiến của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng, đã tạo thành bằng chứng có cơ sở để xác lập cơ sở cho việc áp đặt hình phạt và/hoặc thu hồi, và nêu rõ rằng hình phạt sẽ được áp đặt và/hoặc giấy phép STR sẽ bị thu hồi trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ Ngày thông báo được đưa ra trừ khi Chủ Sở Hữu Bất Động Sản hoặc Đại Lý, nếu có, nộp đơn phản đối hoặc kháng cáo lên Lục Sự Thành Phố. Không được phép nhận đặt trước thêm kỳ lưu trú mới trong thời gian kháng cáo.

Mục 4 Thực Hiện:

Hội Đồng Thành Phố theo đây được ủy quyền và chỉ đạo, trong phạm vi cần thiết, việc sửa đổi các kế hoạch, bộ luật quy vùng, sắc lệnh, bản đồ, chính sách, giấy phép, v.v. để thực hiện Đạo Luật này và có được sự chấp thuận của Ủy Ban Duyệt Hải California đối với một số phần của Đạo Luật này liên quan đến các bất động sản nằm trong Vùng Duyệt Hải trong thời gian sớm nhất, và theo cách thức và thời gian được yêu cầu bởi luật tiểu bang hiện hành để đảm bảo tính nhất quán giữa các chính sách được thông qua trong Chương 5.38 được tu chính này cũng như các yếu tố khác của các luật và chính sách hiện có.

Mục 5 Ngày Thông Qua và Ngày Có Hiệu Lực:

Nếu Hội Đồng Thành Phố phê chuẩn Đạo Luật/Dự Luật này, hoặc nếu đa số cử tri thông qua Đạo Luật này, nó sẽ trở thành một đạo luật hợp lệ của Thành Phố, có tính ràng buộc đối với Hội Đồng Thành Phố và tất cả các viên chức khác của Thành Phố kể từ Ngày sớm nhất được phép theo luật pháp. Các thay đổi đối với "Đạo Luật" trong tương lai đều phải có sự chấp thuận thông qua phiếu bầu của cử tri Dana Point trong một cuộc bầu cử của thành phố.

Mục 6 Dự Luật Cảnh Tranh:

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T



Nếu Đạo Luật này và một dự luật khác về cùng một chủ đề xuất hiện trên cùng một phiếu bầu, và đa số cử tri bỏ phiếu ủng hộ cả hai dự luật nhưng dự luật này nhận được nhiều phiếu bầu hơn dự luật kia thì chỉ riêng dự luật này sẽ trở thành hợp lệ, ràng buộc và được thông qua toàn bộ, và dự luật kia sẽ trở nên vô hiệu toàn bộ. Nếu đa số cử tri bỏ phiếu ủng hộ cả hai dự luật nhưng dự luật này nhận được ít phiếu bầu hơn dự luật kia, thì chỉ những quy định của dự luật kia mâu thuẫn trực tiếp và không thể hòa giải với các quy định của dự luật này mới có hiệu lực, và tất cả các quy định còn lại của dự luật này sẽ trở thành hợp lệ, ràng buộc và được thông qua. Cử tri tuyên bố rõ ràng rằng đây là ý định của họ bất kể cách diễn đạt trái ngược nào trong bất kỳ dự luật nào khác được đưa vào phiếu bầu.

Mục 7 Tu Chính Trong Tương Lai:

Đạo Luật này có thể được tu chính hoặc bãi bỏ chỉ bằng một cuộc bỏ phiếu của cử tri Dana Point tại một cuộc bầu cử của thành phố.

Mục 8 Hiệu Lực Từng Phần:

Đạo Luật này sẽ được diễn giải sao cho phù hợp với tất cả các luật pháp, quy tắc và quy định của liên bang, tiểu bang và địa phương, bao gồm Chương Trình Duyên Hải Địa Phương. Nếu một mục, tiểu mục, tiểu khoản, khoản, câu, cụm từ hoặc phần nào của Đạo Luật này được một tòa án có thẩm quyền tuyên bố là trái hiến pháp hoặc không hợp lệ, thì các mục, tiểu mục, tiểu khoản, khoản, câu, cụm từ hoặc phần còn lại sẽ vẫn có hiệu lực đầy đủ, và để đạt được mục đích này, các quy định của Đạo Luật này có hiệu lực tách rời. Do đó, cử tri tuyên bố rằng họ thông qua tất cả các mục, tiểu mục, tiểu khoản, khoản, câu, cụm từ hoặc phần của Đạo Luật này mà không có các mục, tiểu mục, tiểu khoản, khoản, câu, cụm từ hoặc phần bị tuyên bố là trái hiến pháp hoặc không hợp lệ.

Phân Tích Khách Quan Thành Phố Dana Point Dự Luật T

Dự Luật Tiên Khởi này đề nghị bãi bỏ Sắc Lệnh hiện có của Thành Phố về việc Cho Thuê Nhà Ngắn Hạn ("STR"), và thay bằng một Sắc Lệnh STR mới.

Nếu được cử tri chấp thuận, Dự Luật Tiên Khởi này cũng sẽ cần có Ủy Ban Duyên Hải California phê chuẩn. Nếu Ủy Ban Duyên Hải đề nghị sửa đổi, cử tri sẽ phải chấp thuận nội dung sửa đổi thì Dự Luật Tiên Khởi mới có hiệu lực. Trong trường hợp Dự Luật Tiên Khởi này được Ủy Ban Duyên Hải phê chuẩn (và nội dung sửa đổi, nếu có, được cử tri chấp thuận), thì mọi thay đổi về sau đối với Sắc Lệnh STR của Thành Phố sẽ phải có cả sự chấp thuận của cử tri và sự phê chuẩn của Ủy Ban Duyên Hải thì mới có hiệu lực.

Dự Luật Tiên Khởi này sẽ thay đổi quy trình đánh giá và cấp giấy phép STR hiện tại của Thành Phố như sau:

- Dự Luật Tiên Khởi sẽ loại bỏ giới hạn của 115 giấy phép hiện tại của Thành Phố trong Vùng Duyên Hải và thay bằng giới hạn tương đương 1% số đơn vị gia cư trong Vùng Duyên Hải (hiện tại là khoảng 53 giấy phép), được điều chỉnh sau mỗi ba năm;
- Dự Luật Tiên Khởi sẽ loại bỏ giới hạn của 115 giấy phép hiện tại của Thành Phố ở bên ngoài Vùng Duyên Hải và thay bằng giới hạn tương đương 0.5% số đơn vị gia cư ở bên ngoài Vùng Duyên Hải (hiện tại là khoảng 57 giấy phép), được điều chỉnh sau mỗi ba năm;
- Dự Luật Tiên Khởi sẽ tu chính quy trình cấp giấy phép STR của Thành Phố, là quy trình hiện đang ưu tiên những loại STR được Hội Đồng Thành Phố xem là có ít khả năng tác động tiêu cực nhất đến các khu dân cư và quý nhà ở, và sau đó là trên "cơ sở ưu tiên người nộp đơn trước, được phục vụ trước." Thay vào đó, Dự Luật Tiên Khởi yêu cầu đánh giá giấy phép STR theo một biểu thứ tự ưu tiên gồm bảy bậc dựa trên loại STR, sau đó là quy trình lựa chọn bằng hình thức rút thăm ngẫu nhiên nếu số lượng đơn xin cấp giấy phép STR cao hơn (các) giới hạn mà Dự Luật Tiên Khởi đặt ra;
- Dự Luật Tiên Khởi sẽ loại bỏ những giấy phép STR được cấp đã lâu, và xác định rằng giấy phép STR sẽ chỉ có hiệu lực một năm. Dự Luật Tiên Khởi yêu cầu rằng người được cấp giấy phép STR phải nộp đơn lại hằng năm để xin giấy phép STR mới; và sẽ phải cạnh tranh để xin giấy phép mới mỗi năm chiếu theo biểu thứ tự ưu tiên gồm bảy bậc và các yêu cầu liên quan. Hiện tại, người được cấp giấy phép có thể gia hạn giấy phép hằng năm và Thành Phố quản lý một danh sách chờ;
- Dự Luật Tiên Khởi sẽ ngăn những người được cấp giấy phép STR quảng cáo cơ sở STR là còn phòng cho thuê trước ngày 15 Tháng Ba, và có thể là cho tới ngày 1 Tháng Năm của năm bất kỳ, vì những giấy phép mới (và số giấy phép đi kèm) sẽ được cấp hằng năm trong thời gian đó và việc quảng cáo một STR là không được phép nếu không có số giấy phép STR theo Dự Luật Tiên Khởi.
- Dự Luật Tiên Khởi này sẽ thực hiện nhiều thay đổi đối với quy định hiện tại của Thành Phố về STR bao gồm nhưng không giới hạn ở: áp đặt quy định đối với các nền tảng cho thuê chỗ nghỉ, loại bỏ danh sách chờ cấp giấy phép STR của Thành Phố, và tăng trách nhiệm điều tra, báo cáo, và thông báo của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.

Việc giảm bớt số lượng giấy phép STR sẽ dẫn đến giảm doanh thu thuế liên quan. Việc gia tăng trách nhiệm của Nhân Viên Thành Phố sẽ dẫn đến tăng chi phí của Thành Phố.

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T

Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật T

HÃY BỎ PHIẾU CÓ cho chính sách về Cho Thuê Nhà Ngắn Hạn (STR) với ưu tiên PHỤC VỤ CƯ DÂN LÀ TRÊN HẾT. Sự lan tràn của mô hình cơ sở kinh doanh STR tương tự như khách sạn dành cho các nhà đầu tư trong các khu dân cư có thể gây ra những vấn đề liên quan đến việc quản lý, vi phạm, an toàn, ãu xe, tiếng ồn, rác thải và tiệt tủng. Tất cả các khu dân cư đều cần phải được bảo vệ.

- **GIẢM** khoảng 50% số lượng STRs được phép tại Dana Point để giúp giữ lại quỹ nhà ở, bao gồm cho những người thuê nhà để ở.
- **CƯ DÂN SỞ HỮU NHÀ** được cấp giấy phép STR cho ngôi nhà chính của họ trước khi cấp cho nhà đầu tư để cung cấp chỗ ở cho cư dân có nhu cầu tài chánh và giúp giảm bớt tác động tiêu cực tiềm tàng đến cư dân và khu dân cư.
- **CHO PHÉP CẤP GIẤY PHÉP STR CHO CƯ DÂN SỞ HỮU NHÀ** để cho thuê các phòng trong nhà riêng của họ trong khi họ cũng ở đó được gọi là Home-Stay STRs hoặc lưu trú lên tới 60 ngày trong 10 lượt khách khi họ đi vắng hay đi nghỉ dưỡng được gọi là Primary STRs (STR Nhà Chính).
- **CẤP GIẤY PHÉP HẰNG NĂM** để tất cả các CHỦ SỞ HỮU NHÀ đều có thể tham gia vào quy trình cấp giấy phép và loại bỏ tất cả những STRs "từ đời ông cha" vốn cho phép gia hạn liên tiếp có lợi cho các nhà đầu tư.
- **CÁC NỀN TẢNG CHO THUẾ CHỖ NGHỈ** bắt buộc phải xác nhận tính hợp lệ của giấy phép trên danh sách niêm yết và đóng Thuế Tạm Trú (TOT) cho thành phố để cải thiện tính thực thi và hiệu quả.
- **UU TIÊN** cấp giấy phép tại những vùng có mục đích sử dụng thương mại và hỗn hợp để bảo vệ tốt hơn các khu dân cư.
- **YẾU CẦU PHẢI CÓ MỘT HỆ THỐNG ĐĂNG KÝ STR** có địa chỉ của các STR, chủ sở hữu, đại lý, TOT đã đóng tiền cũng như các thông tin liên quan khác để cư dân được cập nhật về hoạt động STR trong khu dân cư của họ.
- **CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH** có thể được hội đồng thành phố thực hiện trong một cuộc bầu cử kêu gọi người dân bỏ phiếu để đảm bảo sự ủng hộ.
- Quy định của HOA và CC&R dành cho cư dân trong các khu dân cư cấm STRs vẫn tiếp tục được tôn trọng.
- Mục tiêu theo nhận định của ỦY BAN DUYÊN HẢI CALIFORNIA phải được đáp ứng để có được sự phê chuẩn của họ đối với Vùng Duyên Hải.

HÃY BỎ PHIẾU CÓ

WWW.SaveOurNeighborhoodsDP.com

ký tên/ Betty L. Hill
Người Đề Nghị

Dự Luật Trên Phiếu Bầu-T

Biện Luận Phản Đối Dự Luật T

Năm 2023 Hội Đồng Thành Phố đã thông qua, và Ủy Ban Duyệt Hải California đã chấp thuận, một sắc lệnh về vấn đề cho thuê nhà ngắn hạn mà hạn theo đó giới hạn số lượng giấy phép và đặt ra các quy tắc khắt khe nhằm loại bỏ những phiền toái có thể phát sinh. Một thước đo thành công của sắc lệnh đó chính là việc không có nhiều khiếu nại từ những người sống xung quanh. Trong nửa đầu năm 2024, thành phố đã nhận được sáu đơn khiếu nại liên quan đến các STRs. Sau khi điều tra, hai khiếu nại được xác nhận tính hợp lệ: một là về tiếng ồn và một là về thùng rác.

Năm ngoái, các chủ cho thuê ngắn hạn đã đóng cho Thành Phố số tiền thuế tạm trú là \$725,000. Các cơ sở lưu trú có thể được kiểm toán bất cứ lúc nào để đảm bảo họ đang đóng thuế. Nếu được ban hành, sắc lệnh thay thế có khả năng sẽ làm giảm doanh thu của thành phố ít nhất \$450,000.

Sắc lệnh thay thế này cũng có những hệ quả tiêu cực khác. Phương thức bốc thăm hàng năm để được cấp giấy phép theo đề nghị sẽ tạo ra sự thiếu chắc chắn đối với các chủ sở hữu nhà và làm suy yếu cam kết của họ với việc vận hành tốt cơ sở. Khoảng thời gian bốc thăm từ Ngày 15 Tháng Ba đến 1 Tháng Năm có khả năng sẽ làm mất đi các đơn đặt trước và những khách lưu trú quay lại vốn là những người ít có khả năng gây phiền toái nhất. Điều này có khả năng sẽ khuyến khích những người vận hành cơ sở lưu trú không được cấp phép và không chịu sự quản lý.

Một trong những ưu điểm của chính sách hiện tại là Hội Đồng Thành Phố có thể tu chính bất cứ lúc nào và bắt buộc phải xem xét lại ít nhất ba năm một lần cùng với Ủy Ban Duyệt Hải. Hội Đồng Thành Phố phân tích dữ liệu khiếu nại và có thể điều chỉnh giới hạn số lượng và quy định về giấy phép để đảm bảo chương trình đáp ứng nhu cầu đang thay đổi của cộng đồng chúng ta. Sắc lệnh hiện tại vốn dĩ đã ưu tiên những cơ sở lưu trú có mức độ rủi ro phiền toái thấp nhất.

Điều quan trọng nhất mà cử tri cần hiểu chính là nếu dự luật được đưa vào phiếu bầu này được thông qua, thì sắc lệnh sẽ không bao giờ được điều chỉnh nếu không có một cuộc bầu cử nữa. Sắc lệnh được đề nghị nêu rõ rằng mọi thay đổi trong tương lai đều phải được bỏ phiếu thông qua một cuộc bầu cử. Điều này dường như cho thấy rằng Thành Phố không được bổ sung quy tắc nào để thắt chặt quy định hạn chế tiếng ồn hay về việc đậu xe, cũng như không thể làm giảm tổng số lượng giấy phép.

Ký tên/ Jamey Federico
Thị Trưởng