

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Nangongolekta ang bawat council ng mga rate mula sa mga residente at mga negosyo sa munisipalidad nito upang mapondohan ang lokal na imprastraktura at mga serbisyo. Ginagamit ng council ang halaga ng mga propyedad bilang batayan ng pamamahagi ng halaga ng rate sa iba't ibang munisipalidad.

Ang pagkuwenta kung magkano ang binabayaranang rate ng bawat may-ari ng propyedad ay kinapapalooban ng pag-alam sa kabuuang halaga ng rate ng kita na kinakailangan at hahatiin ang mga ito sa kabuuang halaga ng lahat ng mga propyedad na may rate upang malaman ang rate sa dolyar.

Pagkatapos ay ilalapat ang rate sa dolyar sa bawat halaga ng propyedad upang makalkula kung magkano ang babayaran ng bawat may-ari ng propyedad. Karaniwang bumubuo ang mga rate sa halos kalahati ng kita ng council, at ang mga ito ay isang uri ng buwis sa propyedad.

Ang batas sa Victoria na nagpapahintulot sa mga council na magpataw ng mga halaga at mga singil ay ang Batas sa Lokal na Pamahalaan 1989.

Ang Pinansiyal na Pagganap ng bawat council ay maaaring tingnan at ikumpara sa bahaging Ihambing ang mga Council sa site na Alamin ang iyong Council. Upang magawa ito, i-klik ang icon ng lugar ng serbisyo, piliin ang iyong council mula sa filter, pagkatapos ay gamitin ang checkbox upang pumili ng tatlo pang katulad na mga council mula sa listahan para paghambingin.

Pagbabayad ng mga rate

Ang mga rate ay ipinapataw taun-taon. Ang mga ito ay dapat bayaran sa apat na hulugan, o bilang isang lump sum kung pinapayagan ng council. Ang mga takdang petsa para sa mga hulugang pagbabayad ay sa mga huling araw ng Setyembre, Nobyembre, Pebrero at Mayo. Kung pinapayagan ang pagbabayad ng lump sum, ito ay nakatakda sa 15 Pebrero. Sinasama ng mga council ang detalyeng ito at ang mga opsyon sa pagbabayad sa kanilang mga abiso sa rate.

Kung minsan ang council ay maaaring mag-alok sa kanilang mga ratepayer ng mga insentibo para magbayad bago ang takdang petsa. Dapat nakadetalye ang mga ito sa abiso sa rate.

Mga rate na hindi nabayaran

Ang mga rate na hindi nabayaran ay mananatiling utang sa propyedad, nagbago man ang nagmamay-ari nito. Kung ang rate o singil ay lumampas na sa takdang petsa ng pagbabayad nang mahigit sa tatlong taon nang hindi nakikipag-ayos sa council, maaaring kumuha ng kautusan ang council mula sa korte upang magawa nitong ipagbili, o ipalagay na pag-aari ang mga lupain nang sa gayon ay mabawi ang utang.

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Interes sa multa

Kung ikaw ay pinadalhan ng abiso sa rate, tiyaking mabigyan mo ito kaagad ng pansin. Ang council ay naniningil ng interes ng parusa sa di-nabayarang mga rate at singilin. Ito ay kinakalkula mula sa petsa kung kailan nakatakda ang bayaran ng mga rate.

Ang halaga ng interes ng parusa ay nakatakda sa ilalim ng Batas sa Interes sa Multa ng mga Rate 1983.

Paghihirap sa pananalapi

Maaaring piliin ng mga council na ipagpaliban o bale-walain ang lahat o bahagi ng hindi nabayarang mga rate sa mga kaso ng tunay na paghihirap sa pananalapi. Ang mga council ay karaniwang may patakaran kung kailan maaaring i-aplay ng waiver.

Maaari kang mag-apply sa council ng waiver o pagpapaliban kung nahihirapan ka sa pagbabayad ng iyong mga rate. Kumunsulta sa inyong council sa paggawa ng aplikasyon upang malaman nang maaga ang tungkol sa kanilang patakaran.

Maaari ring i-waive ng council ang isang bahagi ng iyong mga rate kung ikaw ay may hawak na konsesyon na kard. Ang minimum na halaga ng waiver ay itinakda ng pamahalaan ng estado at naka-indeks. Gayunman, maaaring magpasya ang indibidwal na mga council na taasan ang halaga na maaaring i-waive sa ilang kaso. Upang malaman ang higit pa tungkol sa pang-munisipyong rate na mga konsesyon, kontakin ang Linya ng Impormasyon ng mga Konsesyon sa 1800 658 521.

Mga rebate at konsesyon

Ang mga council ay maaaring magbigay ng diskuwento o konsesyon sa mga rate at singil upang tulungan ang 'maayos' na pag-unlad at ang pagpapanatili ng mga gusali o lugar na may halaga sa kasaysayan, kapaligiran, arkitektura o agham sa munisipalidad. Saklaw ng 'maayos' na pag-unlad ang paggamit ng lupain, pagpapaunlad ng ekonomiya at mga layunin ng kapaligiran.

Ang resolusyon ng council na nagkakaloob ng ganitong diskuwento o konsesyon ay kailangang nagpapakita kung paano makikinabang dito ang buong komunidad.

Paano kinakalkula ng council ang mga rate

Ang council ay naghahanda muna ng budget para sa darating na taon bago magpasya kung magkano ang dapat nitong itaas sa pangkalahatang mga rate. Isinasaalang-alang sa badyet ang mga pangangailangan ng komunidad kumpara sa makukuhang kita ng council. Isinasaalang-alang din ng council kung paano makakaapekto ang pagtaas ng rate sa mga ratepayer.

Ang rate sa dolyar

Sa malawak na pananalita, ang kabuuang halaga ng pera na itataas sa pangkalahatang mga rate ay hahatian sa kabuuang halaga ng lahat ng mga propyedad na maaaring patawan ng rate. Ang resultang halaga ay tinatawag na 'rate sa dolyar'.

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Ang council ang nagpapasiya sa halagang babayaran sa mga rate sa pamamagitan ng paglalapat ng rate sa dolyar sa tinantiyang halaga ng bawat propyedad. Halimbawa:

Kung ang mga plano ng council na taasan ang kabuuang rate ng kitang \$10 milyon, at ang kabuuang Capital Improved Value ng lahat ng mga propyedad na maaaring patawan ng rate sa munisipalidad ng \$2,380 bilyon, kung gayon ang rate sa dolyar ay kinakalkula sa paghahati ng \$10 milyon sa \$2,380 bilyon = 0.0042 sentimo sa dolyar.

Kapag ang kabuuang halaga ng lahat ng mga propyedad ay tumaas, ang council ay nagbabawas ng rate sa dolyar para makabawi.

Paano kalkulahan ang mga rate ng propyedad

Ang mga rate ng isang propyedad ay kinakalkula sa pamamagitan ng pagpaparami (multiplying) ng natasang halaga ng propyedad sa rate ng dolyar. Halimbawa, kung ang Capital Improved Value ng propyedad ay \$250,000 at ang council rate sa dolyar ay nakatakda sa 0.0042 sentimo, ang bill ng rate ay magiging \$1050 (\$250,000 x 0.0042).

Ang iyong abiso ng rate ay nagbibigay ng partikular na mga detalye kung paano kinakalkula ang iyong mga rate.

Natasang mga halaga ng propyedad

Ang mga halaga ng propyedad ay pinagpapasyahan ng independiyenteng mga propesyonal na tagapagtasang itinalaga ng council o ng State Valuer General. Tinatasa ng mga tagapagtasang halaga sa merkado ng bawat propyedad alinsunod sa mga alituntunin na inilatag ng State Valuer General. Ipinag-uutos ng batas ng estado na tasahing-muli ang lahat ng propyedad bawat ikalawang taon.

Ang mga halaga ng propyedad ay nag-iiba sa iba't ibang munisipalidad at sa paglipas ng panahon. Ito ay masasalamain sa bawat singil sa rate ng propyedad. Ang natasang halaga ng iyong propyedad ay direktang makakaapekto sa iyong rate. Kung tumaas ang iyong natasang halaga, ang iyong mga rate ay karaniwang mas mataas.

Ang mga council ay hindi nangongolekta ng dagdag na kita dahil sa mga pagbabago sa natasang mga halaga ng propyedad. Ang mga natasang halaga ay ginagamit lamang upang makalkula ang mga rate na babayaran para sa bawat propyedad. Ang impormasyon tungkol sa halaga ng iyong propyedad ay kasama sa abiso ng rate na inisyu ng council.

Dapat tasahin ng mga tagapagtasang halaga ng propyedad sa tatlong paraan:

- **Capital Improved Value** – ang kabuuang halaga sa merkado ng lupain at pati ng mga gusali at iba pang mga pagbabago.
- **Netong Taunang Halaga (Net Annual Value)** – ang kasalukuyang halaga ng netong taunang renta ng propyedad (ayon sa batas, ang Netong Taunang Halaga ay dapat hindi bababa sa 5% ng Capital Improved Value para sa mga komersyal na propyedad at eksaktong 5% ng Capital Improved Value para sa mga propyedad na tirahan).
- Halaga ng Lugar – ang mga halaga sa merkado ng lupa lamang.

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Karamihan sa mga council ng Victoria ay gumamit ng Capital Improved Value para magpataw ng mga rate.

Maaari kang tumutol sa isang pagtatasa ng halaga kung naniniwala ka na ito ay hindi tumpak o hindi makatwiran. Ang mga detalye kung paano tututol ay karaniwang kasama sa abiso ng mga rate.

Mga rate ng differential

Ang mga rate ng differential ay ang pagtatakda ang mga council ng iba't ibang rate sa dolyar para sa mga iba't ibang kategorya ng lupain na maaaring patawan ng rate. Ang mga council ay maaaring magpataw ng unipormeng rate sa lahat ng propyedad, o isa o mahigit pang mga rate ng differential. Ang council, halimbawa, ay may mga differential rate para sa bukirin, iba't ibang mga kategorya ng pang-residenteng propyedad o mga propyedad na komersyal/industriyal – bawat isa ay nagbabayad ng mas mataas o mas mababang rate sa dolyar.

Ang mga rate ng differential ay karaniwang ginagamit upang makamit ang mas mataas na equity o kahusayan.

Ang pinakamataas na rate ng differential ay hindi maaaring higit sa apat na beses ng pinakamababang rate ng differential na idineklara ng council.

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa differential rating, tingnan ang mga Patnubay ng Ministeryo at Estratehiya sa Kita at Rating sa website ng Lokal na Pamahalaan ng Victoria.

Mga rate ng serbisyo at mga singilin

Ang council ay maaaring sumingil ng rate ng serbisyo o taunang bayad sa serbisyo para sa ilang serbisyo na ipinagkakaloob nila. Karamihan sa mga council ngayon ay sumisingil lamang para sa koleksyon ng basura, pagre-resiklo at pagtatapon.

Ang service charge ang pinaka-karaniwang paraan ng paniningil ng mga council para sa mga serbisyo, kahit na ang ilan ay naniningil ng rate sa serbisyo batay sa natasang halaga ng propyedad.

Ang bayad ay karaniwang makikita bilang isang hiwalay na halaga sa abiso ng pagtatasa ng rate. Iba't ibang halaga ang maaaring singilin para sa mga iba't ibang kategorya ng propyedad o para sa iba't ibang laki ng mga basurahan para sa mga layunin ng pagtatapon.

Singil ng munisipalidad

Ang singil ng munisipyo ay isang di-nagbabagong singil na maaaring magamit upang tapatan ang ilan sa mga gastos ng council sa pangangasiwa. Ang kabuuang halagang nalikom mula sa singil ng munisipyo ay hindi maaaring humigit sa 20% ng kabuuang nalikom mula sa kumbinasyon ng mga bayad sa munisipyo at pangkalahatang mga rate.

Ang paglalapat ng fixed na bayad sa munisipyo ay isang paraan ng pagtitiyak na lahat ng mga propyedad ay may istandard na kontribusyon sa mga gastos sa pangangasiwa ng council. Iminumungkahi ng ilang council kung aling mga gastusin ang babayaran ng fixed na bayad sa munisipyo.

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Natatanging mga rate at singil

Kung minsan ay magpapataw ang council ng natatanging mga rate o natatanging mga singil. Ang mga ito ay naiiba sa pangkalahatang mga rate at singil dahil sila ay ipinapataw para sa mga partikular na gawain o serbisyo at ang mga ito ay ipinapataw sa limitadong bilang ng mga ratepayer.

Ang mga council ay maaaring magpataw ng natatanging rate, natatanging singil, o kumbinasyon ng mga ito upang makatulong sa pagbabayad ng anumang serbisyo o gawain ng council na may natatanging pakinabang para sa isang partikular na grupo ng mga may-ari ng propyedad.

Ang karaniwang mga halimbawa ng natatanging mga rate o singil ay kinabibilangan ng mga iskema para sa konstruksyon ng mga daang-lakaran (footpaths), kalsada, kerb at lagusan o paagusan. Maaaring masaklaw ng mga ito ang probisyon ng mga serbisyo tulad ng patalastas, marketing o pang-ekonomiyang pag-unlad (halimbawa, para sa mga komersyal na negosyo).

Maaaring magtakda ang council ng natatanging rate o singil para sa halos anumang uri ng aktibidad na isasagawa ng council. Ang council ay dapat sumunod sa mga probisyon sa Batas ng Lokal na Pamahalaan kapag nagtatakda ng mga natatanging rate o singil. Ang natatanging mga rate at singil ay dapat ipinapataw nang proporsyon sa mga natatanging benepisyo kung saan ito nauugnay. Bago magmungkahi ang council ng natatanging rate o singil, dapat nitong tantiyahin ang proporsyon ng mga benepisyo ng mga minungkahing gawain o serbisyo na magiging kapaki-pakinabang sa mga taong mananagot sa pagbabayad.

Halimbawa, bago magmungkahi ang council ng natatanging bayad para sa isang proyekto na konstruksiyon ng kalsada, kakalkulahin nito ang bahagi ng mga pakinabang ng konstruksiyon ng kalsada sa mga kalapit na mga propyedad (pinabuting paagusan, nabawasang alikabok, mas mabuting pag-access, at iba pa) kumpara sa pangkalahatang benepisyo sa iba pang mga tao (halimbawa, iba pang mga nagmamaneho sa daan). Lilimitahan ng council ang kabuuang bahagdan ng mga gastos na babayaran ng lahat ng mga may-ari ng propyedad sa kanilang pinagsamang bahagi ng mga benepisyo.

Ang council ay magtatakda rin ng mga pamantayan upang matukoy kung paano paghahati-hatian, ang mga rate o singil sa pagitan ng mga apektadong mga ratepayer. Ang pag-unawa kung paano paghahati-hatian ang natatanging rate o natatanging singil ay maaaring maging kumplikado. Kontakin ang inyong council para sa mga karagdagang detalye.

Ang mga pagkakaiba-iba sa natatanging mga rate at singil

Maaaring iba-ibahin ng council ang natatanging rate o natatanging singil na ipinataw nito. Ang pagkakaiba-ibang ito ay maaaring maiugnay sa halagang babayaran, mga taong mananagot o mga lupaing apektado.

Kung ang pagkakaiba sa natatanging rate o singil ay nangangahulugan na ang mga taong dati ay hindi mananagot, ngayon ay magbabayad na, o kung mayroong pagkakaiba sa mga halaga na babayaran, dapat ipatalastas ng council ang pagkakaiba-iba at ang mga tao ay maaaring maghain ng mga isusumite sa ilalim ng Seksiyon 223 ng Local Government Act.

Gabay sa mga Council – Mga Rate at Singilin

Pampublikong paunawa at konsultasyon

Ayon sa batas, bago magpasya ng natatanging rate o singil, dapat magsagawa ang council ng pormal na pampublikong konsultasyon. Madalas humingi ang mga council ng mga komento sa komunidad bago magpanukala ng rate o singil, bagama't ito ay hindi sapilitan.

May karapatan ang mga tao na magbigay ng pormal na isusumite bago magpasya ang council ng natatanging rate o singil. Kinakailangang pag-aralan ng council ang lahat ng mga isinumite na natanggap sa loob ng 28 araw ng pampublikong abiso, bagama't maaaring payagan ng mga council ang mas mahabang panahon para sa mga pagsusumite.

Kung ang council ay nagpapanukala na itaas ang mahigit sa dalawang-katlo ng kabuuang gastos ng isang proyekto bilang natatanging rate o singil, ang apektadong mga ratepayer ay dapat ding bigyan ng pormal na karapatang tumutol. Kung ang mga pagtutol ay natanggap mula sa karamihan ng mga propyedad sa loob ng 28 araw, hindi maaaring payagan ng council ang natatanging rate o singil. Hindi angkop ang proseso ng pagtutol na ito sa mga iskema ng mga paagusan na kinakailangan para sa pampublikong kalusugan.

Sa ilang kondisyon, ang mga tao na kailangang magbayad ng natatanging rate o natatanging singil ay maaaring umapela sa Victorian Civil Administrative Tribunal (VCAT).



Kung kailangan mo ng tulong, kontakin lamang ang Serbisyo ng Pagsasalinwika at Pag-iinterpretar (TIS) para sa tulong sa pagsasalin at pagpapaliwanag sa wika. Kontakin ang TIS National sa 131 450 (sa Australya) o bisitahin ang www.tisnational.gov.au