

Phiên thảo luận đầu vào của cộng đồng tài sản của quận

Ngày 4 tháng 10 năm 2021



Use the Interpreter Feature

Cómo utilizar la función de intérprete

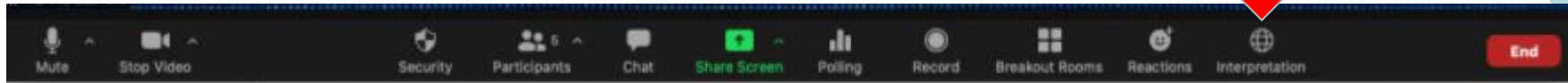
- Click on the Interpretation Button
- Choose your language preference *Spanish, Chinese, or Vietnamese*
- **Mute original audio...** *if you do not you will hear the original presenter at a low volume*
- Our interpreter will give further direction.
- Seleccione el botón para interpretación
- Seleccione su idioma preferido *español, chino, o vietnamés*
- Ponga en modo de silencio el audio original... *si no lo hace, escuchará al presentador original a un volumen bajo*
- Nuestro interpretador dará más instrucción.

使用口譯員功能

- 點擊翻譯按鈕
- 選擇您的語言偏好 西班牙語或中文
- 點擊翻譯按鈕 靜音 原來音頻...如果不靜音, 則將以低音量播放原來主持人的語音
- 我們的口譯人員將提供進一步的指示。

Cách sử dụng Chức năng Thông dịch viên

- Nhấn vào nút Diễn giải
- Chọn ngôn ngữ của quý vị Tây Ban Nha, Trung Quốc hoặc Việt Nam
- **Tắt âm thanh gốc...** *nếu không, quý vị sẽ ở đây và nghe người thuyết trình ban đầu với âm thanh rất nhỏ*
- Thông dịch viên của chúng tôi sẽ hướng dẫn thêm.



Cogswell và Voorhis Sites

Sau khi cân nhắc kỹ lưỡng, Hội đồng Giáo dục chấp nhận đề nghị của Ủy ban Cố vấn Cơ sở vật chất rằng Cogswell được giữ lại cho Học khu sử dụng. Ngoài ra, Nhân viên khuyến nghị rằng cả Cogswell và Voorhis cũng được giữ lại cho các mục đích của Học khu, có thể bao gồm:

- Văn phòng quận
- Phát triển chuyên môn
- Kho
- Trung tâm học tập cộng đồng

Các bước tiếp theo để Hội đồng xem xét

Xem xét các mục đích sử dụng có thể có đối với các thuộc tính, có thể bao gồm những điều sau:

1. Cung cấp các trang web Kranz và Madrid / Văn phòng Quận, hoặc một số phần của mỗi trang web, để trao đổi thông qua quy trình RFP.
2. Thuê một nhà môi giới bất động sản (với một khoản phí cố định hoặc không vượt quá số tiền) để tiếp thị tài sản của Văn phòng Quận / Madrid và mua (các) bất động sản mới như một phần của cuộc trao đổi.
3. Xem xét các tùy chọn sử dụng cuối cùng cho các thuộc tính.

Van phong Madrid / Quận & Trang web

Kranz

Những câu hỏi và cân nhắc này sẽ được thảo luận trong vài cuộc họp tiếp theo, đối với từng tài sản, tương ứng:

1. Hội đồng có muốn cung cấp tất cả hoặc một phần tài sản này để trao đổi thông qua quy trình Yêu cầu Đề xuất (RFP) không?
2. Nếu có, Học khu sẽ cung cấp toàn bộ hay một phần tài sản?
3. Nếu một phần tài sản được chào bán, phần nào sẽ được trao đổi và phần nào được giữ lại?
4. Phần giữ lại sẽ được sử dụng như thế nào?
5. Khi nào Hội đồng muốn xem xét và phê duyệt một RFP và bắt đầu tiếp thị tài sản?
6. Hội đồng có chấp thuận việc thuê một nhà môi giới bất động sản đồng thời để tiếp thị bất động sản không?

Câu hỏi được gửi trước Tòa thị chính

1. Các khoản tiền có thể được sử dụng để làm gì?
2. Thời hạn cho việc định đoạt tài sản là gì?
3. Bạn có phải đi với người trả giá cao nhất không?
4. Khi bán tài sản, liệu lợi nhuận vốn và chiến lược dòng tiền có được xem xét để đáp ứng nhu cầu tiền tệ của khu vực hay không?
5. Ai sẽ đưa ra quyết định phải làm gì với các tài sản? Làm thế nào bạn có thể đảm bảo rằng những người đưa ra quyết định hoặc hỗ trợ trong quá trình không được hưởng lợi về mặt tài chính từ quyết định?

Giá trị có thể có - Văn phòng Madrid / Quận & Tài sản Kranz

1. Tài sản ở Madrid / Văn phòng Quận có thể mang lại \$ 55- \$ 65 triệu
 - 1.1. Vì mục đích lập kế hoạch, Học khu có thể sử dụng \$ 55 triệu làm giá trao đổi cho toàn bộ lô đất

2. Tài sản Kranz có thể mang lại giá trị 1,85 triệu đô la cho mỗi mẫu Anh hoặc 38,3 triệu đô la cho toàn bộ trang web
 - 2.1. Nếu Hội đồng quyết định giữ lại một phần của địa điểm Kranz cho Head Start và Trung tâm Trẻ em và có thể dành một phần cho mục đích sử dụng công cộng thay thế, thì diện tích thực dành cho phát triển có thể lên tới 12-14 mẫu Anh. Trong kịch bản đó, số tiền ròng thu được cho học khu có thể giảm xuống còn khoảng 22-26 triệu đô la.

Thu nhập ròng có thể có sau khi trao đổi

1. Học khu có thể đạt lợi nhuận ròng từ 3,5% - 5% hàng năm sau khi tính tất cả các chi phí.
2. Do đó, nếu học khu mua bất động sản thu nhập với giá 80 triệu đô la, sau khi trả thuế, bảo hiểm, bảo trì, quản lý và phụ cấp cho một yếu tố trống, khu học chánh có thể mong đợi lợi nhuận khoảng 2,8 đến 4,0 triệu đô la mỗi năm.
3. Điều này sẽ mang lại cho Học khu 2,8 đến 4,0 triệu đô la mỗi năm.

Tiền có thể được sử dụng để làm gì?

- Chi phí quỹ chung
 - Lương
 - Giảm thâm hụt (Dòng tiền so với Giảm thâm hụt)
 - Mục đích giảng dạy
 - Phong phú các chương trình sau giờ học
 - Chương trình ban nhạc
 - PERS STRS
- Cải tiến cơ sở vật chất
 - Tăng cường các dự án trái phiếu
 - Dự án làm giàu (Phòng ban nhạc, Tủ khóa, Phòng tập thể dục, Thể thao và Sân chơi)

Tiến trình có thể để xử lý

- Tháng 10 - Tháng 11 năm 2021 Tiếp thị tài sản (thuộc tính)
- Tháng 12 - Tháng 1 năm 2022 Hội đồng quản trị phê duyệt (các) thỏa thuận mua bán (trao đổi) và mở ký quỹ
- Tháng 1 năm 2022 - Tháng 1 năm 2023 Thời gian ký quỹ / ký quỹ (khoảng 12 tháng) Trong thời gian này, người mua làm việc với Thành phố để nhận được các phê duyệt cần thiết để phát triển bất động sản
- Ngày 20 tháng 2 năm 2023 Đóng Ký quỹ trên một hoặc nhiều thuộc tính

Chấp nhận thầu - Nhà thầu cao nhất?

Trao đổi

- Không yêu cầu Đấu giá / Đấu giá Công khai chính thức (có thể chọn ưu đãi có lợi nhất)
- Nguồn vốn không bị giới hạn đối với việc xuất vốn hoặc chi phí để bảo trì

Doanh thu

- Có yêu cầu Giá thầu Công khai chính thức (đề nghị cao nhất phải được chấp nhận, hoặc tất cả đều bị từ chối)
- Kinh phí bị hạn chế đối với việc xuất vốn hoặc chi phí bảo trì (Điều 4. 17462) SB820 được sửa đổi cho đến ngày 1 tháng 7 năm 2024

Ai ra quyết định?

Bộ luật Giáo dục Phần 17536, et. seq. , với điều kiện là hội đồng quản trị của khu học chánh, dựa trên 2/3 số thành viên bỏ phiếu, có thể trao đổi bất kỳ tài sản thực nào của mình lấy tài sản thực của một người khác hoặc công ty kinh doanh tư nhân theo các điều khoản và điều kiện mà các bên có thể đồng ý, mà không tuân thủ bất kỳ quy định nào về xử lý tài sản thặng dư được quy định trong Bộ luật Giáo dục.

Bộ luật Giáo dục Mục 17455, et. seq. , với điều kiện là hội đồng quản trị của bất kỳ khu học chánh nào có thể bán bất kỳ tài sản bất động sản nào thuộc về khu học chánh hoặc có thể cho thuê với thời hạn không quá 99 năm, bất kỳ tài sản bất động sản nào, cùng với bất kỳ tài sản cá nhân nào nằm trên đó, thuộc khu học chánh đó không hoặc sẽ không cần bởi học khu.

Làm thế nào để tránh xung đột lợi ích

- **Mẫu 700 - Nhân viên & thành viên Hội đồng quản trị**
 - Tuân theo Luật Tiểu bang (PRA) & (GC 1090-1098)
 - Các cân nhắc về tài chính cá nhân hoặc tư nhân không thể là một phần của quá trình ra quyết định
- **RFP - Tuyên bố rằng các thành viên Hội đồng quản trị và Nhân viên cấp cao không được liên hệ**
- **(Các) Công ty Luật - Hợp đồng quy định phân chia quyền lợi**
- **(Các) Tư vấn Bất động sản - Hợp đồng nêu rõ khoản bồi thường được tính theo giờ đối với công việc được hoàn thành**

Đầu vào của cộng đồng