BRITISH COLUMBIA

BAGONG BALITA

Dapat Ilathala Kaagad
Oktubre 16, 2023

Office of the Premier
Ministry of Housing

Bagong lehislasyon upang malimitahan ang dumaraming short-term rental, magbibigay ng mas maraming tirahan para sa mga mamamayan

VICTORIA – Pangunahing layon ng ipinakilalang bagong lehislasyon ang pagpapabalik ng mga short-term rental (panandaliang paupahan) bilang tirahan para sa mga mamamayan upang makontrol ang mabilis na paglawak ng short-term rental market.

“Alam ng sinuman na naghahanap ng abot-kayang tirahan na mahirap itong gawin, at ginagawa itong mas mahirap ng mga short-term rental,” sabi ni Premier David Eby. “Sobrang dumami ang mga short-term rental dito sa B.C. sa mga nakaraang taon at inalis nito ang libo-libong pangmatagalang tirahan sa merkado. Kung kaya’t nagsasagawa kami ng isang malaking hakbang upang limitahan ang mga kapitalistang mini-hotel operator, magkaroon ng mga bagong paraan sa pagpapatupad at maibalik ang mga tirahan sa mga mamamayang kailangan ito.”

Sa mga nakaraang taon, mabilis na dumami ang mga short-term rental listing sa mga online platform (maaaring kasama sa mga halimbawang ito ang Airbnb, VRBO, Expedia, FlipKey). Ipinapakita ng mga datos na patuloy itong dumarami mula noong pandemya ng COVID-19. Kasalukuyang pinakamataas ang short-term rental market ng B.C. at dahil dito, naililipat ang libo-libong pangmatagalang pauhapahang tirahan sa short-term market. Mayroon ngayong humigit-kumulang na 28,000 aktibong short-term rental listings sa B.C. araw-araw at ito ay nagpapakita ng 20% pagtaas kumpara sa nakaraang taon. Ipinapakita ng datos na mahigit 16,000 buong tirahan ay inilalagay bilang short-term rental o panandaliang paupahan para sa karamihan ng araw ng taon.

“Ang short-term rental market ay nagdudulot ng mga matinding hamon para sa B.C. at sa buong mundo. Ang mga operator na may iba’t ibang listing ay inaalis ang mga tirahan sa long-term market upang magkaroon ng malaking kita habang ang mga mamamayan ang nahihirapan dahil dito – hindi dapat ito magpatuloy,” sabi ni Ravi Kahlon, Minister of Housing. “Ang lehislasyong ito ay komprehensibo at idinisenyo upang ma-target ang mga lugar na mayroong matinding pangangailangan sa pabahay. Isa itong malaking hakbang at may konsiderasyong paraan upang malabanan ang hamon ng dumaraming short-term rental at magbigay pa ng mas maraming tirahan para sa mga mamamayan.”

Ang short-term rental market sa B.C. ay pinangungunahan ng isang maliit na grupo ng mga operator na kapitalista. Ipinapakita ng pananaliksik mula sa McGill University na ang nasa pinakamataas na 10% ng mga host ay kumikita ng halos kalahati ng kabuuang pinagsama-samang kita. Halos kalahati ng lahat ng operator ay may iba’t ibang listing. Ipinakilala sa halos 30 munisipalidad, kabilang ang Vancouver, Victoria at Kelowna, ang mga short-term rental bylaw at mga license fee (bayad para sa lisensiya) upang magkaroon ng regulasyon at malimitahan ang short-term rental market. Sinusundan ng iminumungkahing lehislasyon ang mga bylaw na ito at nagbibigay sa mga munisipalidad ng mas maraming kakahayan at paraan para sa pagpapatupad.

Ang lehislasyon ay nakapokus sa tatlong pangunahing larangan:

- pagpapataas ng mga multa at pagpapatatag ng mga kakayahan at paraan para sa mga lokal na pamahalaan

- pagbabalik ng mas maraming short-term rental bilang mga pangmatagalang pabahay para sa mga mamamayan
- pagtataguyod ng mga probinsiyal na regulasyon at pagpapatupad

Maipapatupad ang mga pagbabago sa operasyon ng mga short-term rental sa pamamagitan ng isang approach na isasagawa sa pamamagitan ng iba't ibang yugto, at kasama dito ang:

- Pagtaas ng mga multa at pagkakaroon ng mas mahusay na kagamitan at kakayahan para sa mga lokal na pamahalaan:
    - pagdagadag sa mga multa para sa mga operator na lumalabag sa mga lokal na regulasyon upang masuportahan ang mga lokal na bylaw ng munisipalidad, at pag-require sa mga short-term rental platform na magbahagi ng kanilang datos upang mapatatag ang lokal na pagpapatupad;
    - pag-require sa mga online short-term rental platform na ibahagi ang kanilang mga datos sa Provinceupang maibigay ng Province ang impormasyon sa mga lokal na pamahalaan para sa kanilang pagpapatupad at para masuportahan ang tax auditing ng probinsiyal at pederal na pamahalaan;
    - pag-require sa mga short-term rental platform na isama ang mga business license number na ginagamit ng lokal na pamahalaan sa mga listing, at alisin kaagad ang mga listing na wala nito upang matiyak na sinusunod ang mga lokal na regulasyon; at
    - pagbibigay sa mga regional district ng abilidad na mag-isyu ng mga business license upang mas epektibo nilang maisagawa ang regulasyon ng mga short-term rental sa mga rural na lugar.

- Pagbalik ng mas maraming short-term rental bilang pangmatagalang tirahan para sa mga mamamayan:
    - pag-require sa mga short-term rental sa B.C. na ialok lamang sa principal residence* (pangunahing tirahan) ng isang host sa mga munisipalidad na may populasyong 10,000 katao o higit pa (*pinapayagan ang pangunahing tirahan kasama ang isang secondary suite o laneway home/garden suite sa ari-arian).
    - tutukuyin ng mga darating na regulasyon ang mga lugar na hindi kasama sa principal residence requirement, kabilang ang 14 na resort region, mountain resort area, mga munisipalidad na may populasyong mas mababa sa 10,000 katao (maliban sa mga lugar na 15 kilometro ang layo sa mas malalaking munisipalidad), at mga regional district electoral area; at,
    - pagtanggal ng mga legal na proteksiyon para sa non-conforming use (paggamit sa lupa na hindi sumusunod sa kasalukuyang regulasyon o patakaran) para sa mga short-term rental na pinagsasamantalahan ng mga investor, upang masuportahan ang mga pagsisikap ng mga lokal na pamahalaan sa pagtatakda ng mga regulasyon tungkol sa kung saan maaaring magsagawa ng operasyon ang mga unit na ito sa komunidad.

- Pagtakda ng mga probinsiyal na regulasyon at pagpapatupad:
    - pagtatayo ng isang probinsiyal na registry para sa mga host at platform sa huling bahagi ng 2024 para sa mas matatag na accountability (pagkakaroon ng pananagutan); at
    - paglulunsad ng isang probinsiyal na short-term rental compliance and enforcement unit upang matiyak na nasusunod ang mga regulasyon.

Makakatulong ang pag-update sa mga regulasyon ng operasyon at pagpapatupad para sa mga short-term rental para maibalik ang libo-libong tirahan sa merkado sa loob ng mga susunod na taon, habang binibigyan ng pleksibilidad ang mga mas maliliit na komunidad at ang mga komunidad na matinding umaasa sa turismo na kaugnay sa short-term rental. Maaaring pumili ang mga lugar na ito na mag-opt-in

para sundin ang mga principal residence requirement depende sa mga pressure ng pabahay sa kanilang mga komunidad.

Ang mga komunidad na nasa First Nations reserve land ay hindi sasakupin ng lehislasyong ito. Hindi rin kasama sa lehislasyon ang mga modern treaty nations ngunit maaari silang mag-opt-in sa lehislasyon kung nais nila.

Hindi maaapektuhan ng iminumungkahing lehislasyon ang mga hotel at motel. Gumagawa na rin ng mga regulasyon upang mabigyan ng eksepsiyon ang mga iba pang uri ng ari-arian, tulad ng mga timeshare at fishing lodge, na hindi nilalayong sakupin ng lehislasyon.

Ang lehislasyong ito ay bahagi ng Homes for People action plan ng Province. Ito ay inanunsiyo noong spring 2023, kung saan ang plano ay sinusundan ang makasaysayang aksiyon upang magbigay ng mga pabahay mula noong 2017. Nagtatakda rin ito ng mga karagdagang aksiyon upang mas mabilis na makapagbigay ng mga pabahay na kailangan ng mga mamamayan habang nagtatayo tayo ng mga mas masiglang komunidad sa buong B.C.

Karagdagang Impormasyon:

Para basahin ang technical briefing presentation tungkol sa short-term rental accommodations act: https://news.gov.bc.ca/files/ShortTermRental_Technical_Briefing.pdf

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga regulasyon para sa short-term rental sa B.C.: https://gov.bc.ca/ShortTermRentals

Para basahin ang Homes for People action plan: https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf

Para malaman ang mga hakbang na ginagawa ng Province upang harapin ang housing crisis at makapagbigay ng mga abot-kayang tirahan para sa mga nakatira sa British Columbia: https://workingforyou.gov.bc.ca/

Para sa mga katanungan mula sa publiko: https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services

O pumunta sa: https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals

Mayroong kasunod na apat na backgrounder.

Makipag-ugnayan:

Para sa mga katanungan mula sa media:

George Smith
Director of Communications
Office of the Premier
george.smith@gov.bc.ca

Ministry of Housing
Media Relations
236 478-0251

BACKGROUNDER 1

Impormasyon tungkol sa mga short-term rental sa B.C.

- Hindi bababa sa 30 munisipalidad sa B.C. ang nagpakilala ng mga bylaw at mga bayad para sa pagpapalisensiya upang mapangasiwaan ang lumalaking pangangailangan ng regulasyon ng mga short-term rental, mga short-term rental bylaw o bayad sa pagpapalisensiya ng mga munisipalidad.
- Ang mga bylaw na ito ay may iba-ibang antas ng restriksiyon at regulasyon para sa pag-host ng mga short-term rental at para maipakita ang pangangailangan ng isang approach na sakop ang buong province.
- Marami sa mga bylaw na ito ay tumutukoy sa ilang uri ng principal residence requirement, tulad sa Vancouver at Victoria, ngunit ang ilang munisipalidad ay kulang sa mga kakayahan, datos at abilidad na ipatupad ang mga bylaw.
- Sa Vancouver, ipinapakita ng datos mula sa lungsod na ilegal ang pagpapatakbo ng mahigit 30% ng mga host.
- Sa Victoria, humigit-kumulang 1,600 host ang nagpapatakbo ng operasyon sa ilalim ng legal na non-conforming clause, kung saan nagbabawal na ma-apply ang mga bylaw ng lungsod sa ilang gusali at mga tirahan.
    - Ipinapakita rin ng mga rekord ng lungsod na 42% ng mga lisensiya ng short-term rental ay pinanghahawakan ng mga operator na nakatira sa labas ng lungsod.
- Sa Kelowna, mayroong halos 1,200 akomodasyon ng short-term rental ang may bisang business licence, ito ay 89% pagtaas mula 2020.
    - Subalit ipinapakita ng datos na halos 2,400 unique properties (mga natatangi o hindi pare-parehong ari-arian) (sa 74 na iba-ibang short-term rental platform) ang nag-aalok ng short-term rental accomodation.
- Sa District of Squamish, inuulat ng lungsod na tumaas nang 38% ang mga short-term rental unit noong 2022 kumpara noong 2021, at wala pa sa kalahati nito ang nagpapatakbo ng operasyon na sumusunod sa mga regulasyon.
- Batay sa dami ng mga business licence mula sa sample ng 15 munisipalidad, ayon sa estimasyon ng Province, humigit-kumulang 40% hanggang 50% ang dami ng mga hindi sumusunod sa regulasyon na short-term rental listing para sa taong 2023.
- Higit na naiiugnay bilang dahilan ang mga short-term rental sa mga hamon na kaugnay sa pabahay sa buong mundo, at dahil dito, ang mga hurisdiksiyon sa buong mundo ay isa-isa nang nagsasagawa ng aksiyon upang matatag ng mga regulasyon, maglagay ng mga restriksiyon o magbawal ng mga panandaliang pagpapaupa ng mga unit, lalo na sa mga unit na maaaring maging pangmatagalang tirahan.

Karagdagang Impormasyon:

Para sa mga katanungan mula sa publiko: https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services

O pumunta sa: https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals

Makipag-ugnayan:

George Smith
Director of Communications
Office of the Premier
george.smith@gov.bc.ca

Ministry of Housing
Media Relations
236 478-0251

BACKGROUNDER 2

Iminungkahing lehislasyon para sa short-term rental upang maparami ang pabahay sa B.C.

Mapapahusay ng bagong lehislasyon at ng mga bagong paraan sa pagpapatupad ang operasyon ng mga short-term rental (panandaliang paupahan) sa B.C. Ang mga pagbabagong ito ay maglalagay ng mga minimum na requirement para sa mga lokal na pamahalaan, na maaaring pumili kung paano ipapatupad ang mga dagdag na restriksiyon.

Kabilang sa mga pagbabagong ito ang:

Pagtaas ng mga multa at pagkakaroon ng mas mahusay na kagamitan, paraan at kakayahan para sa mga lokal na pamahalaan

- Ang mga multa na ipinapataw ng mga lokal na pamahalaan sa pamamagitan ng municipal ticket information system (na tinatawag ring MTI o municipal ticketing) ay inaasahang tumaas mula $1,000 - $3,000 na maaaring ipataw kada paglabag sa bawat regulasyon o patakaran, kada araw.
- Babaguhin rin ang Local Government Act upang pataasin ang maximum o pinakamataas na multa na maaaring ipataw ng mga regional district, mula sa maximum na nagkakahalagang $2,000 hanggang maximum na $50,000 para sa mga pagpapatupad sa ilalim ng Offence Act.
- Ire-require sa mga short-term rental platform na magbigay ng datos sa Province kaugnay sa mga listing ng kanilang mga host. Ito ay ibabahagi sa mga lokal na pamahalaan upang matulungan sila sa pagpapatupad ng mga regulasyon at gagamitin ito para masuportahan ang auditing ng buwis.
- Kailangang tanggalin ng mga platform ang isang host listing sa loob ng ilang araw kapag wala itong may bisang business license mula sa lokal na pamahalaan o probinsiyal na rehistrasyon.
- Bibigyan ng kakayahan ang mga regional district na mag-isyu ng mga business license upang maisagawa nang mas epektibo ang regulasyon ng mga short-term rental sa mga rural na lugar.

Pagbalik ng mas maraming short-term rental bilang pangmatagalang tirahan para sa mga mamamayan

- Pag-require sa mga short-term rental sa B.C. na ialok lamang sa principal residence* (pangunahing tirahan) ng isang host sa mga munisipalidad na may populasyong 10,000 katao o higit pa (*pinapayagan ang pangunahing tirahan kasama ang isang secondary suite o laneway home/garden suite sa ari-arian).
- Ang mga sumusunod na komunidad ay magkakaroon ng eksepsiyon mula sa principal residence requirement sa pamamagitan ng mga regulasyon, ngunit maaari nilang piliin na mag-opt in o sumunod dito kung pipiliin ito ng lokal na pamahalaan:
  - Karamihan ng mga munisipalidad na may populasyong mas mababa sa 10,000 katao (maliban sa mga katabing lugar ng mas malalaking munisipalidad na sakop ng principal residence requirement. Hal. Highlands, Belcarra),
  - Ang 14 na resort communities at mountain resort areas (Hal., Whistler, Sun Peaks)
  - Lahat ng regional district area.
- Nilalayon ng mga regulasyon na tukuyin ang isang proseso kung saan ang mga mas malalaking komunidad (may populasyong 10,000 katao o higit pa) na sakop ng principal residence requirement, ngunit may vacancy rate (porsiyento ng mga bakanteng tirahan) na mas mataas sa 3%, ay maaaring humiling na mag-opt out.
- Makikita sa Backgrounder 4 ang kumpletong listahan ng mga munisipalidad na kailangang sumunod sa principal residence requirement.

Pagtakda ng mga probinsiyal na regulasyon at pagpapatupad

- Pag-require na sumunod sa isang probinsiyal na registry para sa mga host at platform na ilulunsad sa huling bahagi ng 2024.
- Kailangang isama ng mga short-term rental listing ang mga business license number ng mga host mula sa lokal na pamahalaan, at ang provincial registry number nito kapag ito ay nailunsad na.
- Paglulunsad ng isang probinsiyal na short-term rental compliance and enforcement unit upang matiyak na nasusunod ang mga regulasyon. Ang provincial unit na ito ay:
    - susubaybay sa pagsunod sa regulasyon;
    - mag-iisyu ng mga order; at
    - magpapataw ng mga multa para sa mga paglabag.

Paalala: Maaangkop o maa-apply lamang sa mga online platform na nagbu-book at tumatanggap ng bayad para sa panandaliang akomodasyon ang mga requirement na magbigay ng datos sa province upang mapahusay ang pagpapatupad ng regulasyon, at ang requirement na tanggalin ang mga listing na hindi sumusunod sa mga lokal at probinsiyal na regulasyon.

Karagdagang Impormasyon:

Para sa mga katanungan mula sa publiko: https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services

O pumunta sa: https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals

Makipag-ugnayan:

George Smith
Director of Communications
Office of the Premier
george.smith@gov.bc.ca

Ministry of Housing
Media Relations
236 478-0251

BACKGROUNDER 3

Timeline ng Lehislasyon

Ang iminungkahing lehislasyon at ang mga kasamang regulasyon nito ay ipapatupad sa paraang may konsiderasyon at isasagawa sa pamamagitan ng iba't ibang yugto.

Yugto 1 – Pagtataas ng Mga Multa (ipapatupad kaagad pagkatapos maipasa ng lehislasyon at makatanggap ng royal assent o ang huling yugto ng pagsasabatas upang maging opisyal na batas ng Parliament)

- Mga multa
  - Ang mga nakabinbing regulasyon ay naglalayong itaas ang mga multa sa ilalim ng municipal ticketing information (MTI) system na alinsunod sa Community Charter at Vancouver Charter By-law Enforcement Ticket Regulations na nagkakahalaga mula $1,000 hanggang $3,000 kada paglabag sa regulasyon, kada araw.
  - Pagtaas ng maximum na multa na maaaring ipataw ng mga regional district para sa pagpapatupad ng mga paglabag sa bylaw ng $50,000 (kapareho nito ang maximum na multa para sa mga munisipalidad sa ilalim ng Community Charter).

- Mga regional district
  - Baguhin ang Local Government Act upang mabigyan ng awtoridad ang mga regional district na magbigay ng mga business licence para sa mga short-term rental.

Yugto 2 – Pagpapalit ng mga short-term rental unit para sa long-term use o pangmatagalang paupahan (Mayo 1, 2024)

- Pagpapatupad ng principal residence requirement
  - Pag-require sa mga short-term rental na alukin lamang mula sa pangunahing tirahan ng host, kasama ang isang secondary suite o laneway home/garden suite sa ari-arian sa mga mga komunidad na may populasyong higit sa 10,000 katao.

- Pag-alis o pagpapawalang bisa ng legal na clause o probisyon para sa non-conforming use
  - Pag-alis ng mga legacy protection (regulasyong nagbibigay proteksiyon sa mga naunang ipinasang patakaran) para sa non-conforming use (paggamit sa lupa na hindi sumusunod) sa kasalukuyang patakaran) sa Local Government Act at Vancouver Charter upang hindi ito mag-apply sa mga short-term rental.

Yugto 3 – Pagpapakilala ng mga hakbang para magkaroon ng accountability o pananagutan ang mga platform (summer 2024)

- Pag-require sa mga short-term rental platform na ilagay sa mga listing ang mga business licence number na ginagamit ng mga lokal na pamahalaan, at ang mabilis na pagtanggal ng mga listing na wala nito upang matiyak na sinusunod ang mga lokal na regulasyon.

- Pag-require sa mga platform na regular na magbigay ng partikular na impormasyon tungkol sa mga listing sa Province at bigyan ng pahintulot ang Province na ibahagi ang impormasyong ito sa mga lokal na pamahalaan upang masuportahan ang pagpapatupad ng mga bylaw.

Yugto 4 – Paglunsad ng provincial oversight (huling bahagi ng 2024)

- Pagtayo ng isang registry at pag-require sa lahat ng mga short-term rental host upang irehistro ang kanilang mga ari-arian na panandaliang pinapaupahan, at pag-require sa mga platform na irehistro ang kanilang operasyon ng negosyo sa Province.

Karagdagang Impormasyon:

Para sa mga katanungan mula sa publiko: https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services

O pumunta sa: https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals

Makipag-ugnayan:

George Smith
Director of Communications
Office of the Premier
george.smith@gov.bc.ca

Ministry of Housing
Media Relations
236 478-0251

BACKGROUNDER 4

Mga komunidad na sakop ng principal residence requirement

Nakalista sa dokumentong ito ang mga komunidad kung saan maaangkop ang principal resident requirement – ito ay mga komunidad na may higit 10,000 katao at ang mga katabi nitong lugar.

Ang mga komunidad na katabi ng mga malalaking munisipalidad ay tumutukoy sa mga mas maliit na komunidad na may layong hindi lalagpas sa 15 kilometro mula sa mas malaking komunidad na sakop ng principal residence requirement.

Kapag inilabas na ang mga regulasyon, nilalayon nito na ang mga komunidad na mayroong mahigit 3% vacancy rate (porsiyento ng mga bakanteng tirahan) (ayon sa pinakabagong datos), ay maaaring humiling ng eksepsiyon para sa principal residence requirement.

PAALALA: Mayroong asterisk (*) ang mga komunidad na mayroong vacancy rate na mahigit 3% ayon sa datos ng CMHC.

Ang mga komunidad na kasalukuyang mayroong eksepsiyon o hindi kasama sa listahang ito ay maaaring maidagdag kung hiniling ng mga lokal na pamahalaan na magkaroon nito o mag-"opt-in" na sundin ang principal residence requirement.

Ang mga sumusunod na komunidad ay may populasyong higit 10,000 katao (nakaayos ayon sa laki ng populasyon:

- Vancouver
- Surrey
- Burnaby
- Richmond
- Abbotsford
- Coquitlam
- Kelowna
- Township of Langley
- Saanich
- Delta
- Nanaimo
- Kamloops
- Chilliwack
- Victoria
- Maple Ridge
- District of North Vancouver
- New Westminster
- Prince George*
- Port Coquitlam
- City of North Vancouver
- Langford
- Vernon
- West Vancouver
- Mission*
- Penticton

- West Kelowna*
- Campbell River
- Port Moody
- North Cowichan
- City of Langley
- Courtenay
- Squamish
- White Rock
- Fort. St. John*
- Cranbrook
- Salmon Arm
- Pitt Meadows
- Colwood
- Port Alberni
- Oak Bay
- Esquimalt
- Central Saanich*
- Lake Country
- Sooke
- Comox
- Powell River
- Parksville
- Dawson Creek*
- Sidney
- Prince Rupert*
- North Saanich
- Summerland
- Terrace
- View Royal
- Coldstream
- Nelson
- Williams Lake*
- Sechelt

Ang mga sumusunod ay ang mga katabing komunidad at mag-aapply ang primary residence requirement:

- Qualicum Beach
- Metchosin
- Duncan
- Cumberland
- Highlands
- Anmore
- Pouce Coupe*
- Belcarra

Hindi isasama ang mga resort region para sa principal residence requirement ngunit maaaring mag-opt-in ang mga ito kung pipiliin ng mga lokal na pamahalaan. Mayroong 14 na resort region sa province:

- City of Fernie
- Town of Golden
- Village of Harrison Hot Springs
- District of Invermere
- City of Kimberley
- Town of Osoyoos
- Village of Radium Hot Springs
- City of Revelstoke
- City of Rossland
- Sun Peaks Mountain Resort Municipality
- District of Tofino
- District of Ucluelet
- Village of Valemount
- Resort Municipality of Whistler

Karagdagang Impormasyon:

Para sa mga katanungan mula sa publiko: https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services

O pumunta sa: https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals

Makipag-ugnayan:

George Smith
Director of Communications
Office of the Premier
george.smith@gov.bc.ca

Ministry of Housing
Media Relations
236 478-0251