

इस विधेयक का टेक्स्ट पृष्ठ 99 और राज्य सचिव की वेबसाइट voterguide.sos.ca.gov पर देखा जा सकता है।

- मौजूदा राज्य कानून (1995 का Costa-Hawkins किराए वाले आवास संबंधी अधिनियम) सामान्य रूप से शहरों और काउंटियों को उस आरंभिक किराया दर को सीमित करने से रोकता है जो मकान मालिक सभी प्रकार के आवासों में नए किराएदारों से वसूल कर सकते हैं और साथ ही यह (1) ऐसी आवासीय संपत्तियों जिनमें लोग सबसे पहले 1 फरवरी, 1995 के बाद बसे थे; (2) एकल-परिवार वाले घरों; और (3) सह-स्वामित्व में मौजूदा किराएदारों के लिए किराया बढ़ाने को सीमित करने से रोकता है।
- यह विधेयक उस राज्य कानून को रद्द कर देगा और राज्य को शहरों और काउंटियों की आवासीय किराया-नियंत्रण

अध्यादेशों को बनाए रखने, इन्हें बनाने, या इनका विस्तार करने की योग्यता को सीमित करने से रोक देगा।

राज्य और स्थानीय सरकार पर पड़ने वाले शुद्ध राजकोषीय प्रभाव का विधायी विश्लेषक के अनुमान का सारांश:

- कुछ समुदायों में किराया नियंत्रण के संभावित विस्तार के कारण स्थानीय संपत्ति टैक्स के राजस्व में कम से कम दसियों मिलियन डॉलर की कमी।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

परिप्रेक्ष्य

California में किराये के मकान बहुत महंगे हैं।

California में किराएदार अन्य राज्यों के किराएदारों की तुलना में आम तौर पर आवास के लिए लगभग 50 प्रतिशत अधिक भुगतान करते हैं। राज्य के कुछ हिस्सों में, किरायों की लागत राष्ट्रीय औसत से दोगुनी से भी ज्यादा है। California में किराया ज्यादा है क्योंकि राज्य में हर उस व्यक्ति के लिए पर्याप्त आवास नहीं है जो यहाँ रहना चाहता है। जो लोग यहाँ रहना चाहते हैं, उन्हें आवास के लिए दूसरे किराएदारों से मुकाबला करना पड़ता है, जिससे किराया बढ़ जाता है।

कई शहरों में किराया नियंत्रण कानून हैं। California के कुछ स्थानीय सरकारों के ऐसे कानून हैं जो यह सीमित करते हैं कि मकान मालिक एक साल से अगले साल तक किराए में कितनी वृद्धि कर सकते हैं। इन कानूनों को अक्सर किराया नियंत्रण कहा जाता है। लगभग एक-चौथाई California वासी स्थानीय किराया नियंत्रण वाले समुदायों में रहते हैं। किराए पर नियंत्रण वाले स्थानों के उदाहरण Los Angeles, San Francisco और San Jose जैसे शहर हैं।

राज्य कानून किराए में वृद्धियों को सीमित करता है। स्थानीय किराया नियंत्रण कानूनों के अतिरिक्त, एक राज्य कानून अधिकांश मकान मालिकों को एक वर्ष में किराएदार के किराए

में 5 प्रतिशत जमा मुद्रा स्फूर्ति (कुल 10 प्रतिशत तक) से अधिक वृद्धि करने से रोकता है। यह कानून 2030 तक लागू रहेगा।

राज्य कानून स्थानीय किराया नियंत्रण को सीमित करता है। *Costa-Hawkins Rental Housing Act* (Costa-Hawkins) के रूप में जाना जाने वाला एक अन्य राज्य कानून, स्थानीय किराया नियंत्रण कानूनों को तीन मुख्य तरीकों से सीमित करता है। सबसे पहला, किराया नियंत्रण किसी भी एकल-परिवार वाले घरों पर लागू नहीं हो सकता है। दूसरा, किराया नियंत्रण 1 फरवरी, 1995 को या उसके बाद निर्मित किसी भी आवास पर लागू नहीं हो सकता है। तीसरा, किराया नियंत्रण कानून आम तौर पर मकान मालिकों को यह नहीं बता सकते हैं कि वे नए किराएदार से पहली बार आने पर कितना किराया ले सकते हैं। इसके बजाय, किराया नियंत्रण केवल यह सीमित कर सकता है कि मकान मालिक मौजूदा किराएदारों का किराया कितना बढ़ा सकते हैं।

प्रस्ताव

स्थानीय सरकारों को किराया नियंत्रण का विस्तार करने की अनुमति देता है। प्रस्ताव 33 Costa-Hawkins को समाप्त करता है। इस प्रस्ताव के तहत, शहर और काउंटी किसी भी

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

आवास के लिए किराए को नियंत्रित कर सकते हैं। वे यह भी सीमित कर सकते हैं कि जब कोई नया किरायेदार आता है तो मकान मालिक किराए में कितनी वृद्धि कर सकता है। यह प्रस्ताव अपने आप मौजूदा स्थानीय किराया नियंत्रण कानूनों में कोई बदलाव नहीं करता है। आम तौर पर, शहरों और काउंटियों को अपने स्थानीय कानूनों को बदलने के लिए अलग-अलग कार्रवाइयां करनी होंगी।

राज्य की किराया नियंत्रण को विनियमित करने की क्षमता को सीमित करता है। प्रस्ताव 33 राज्य को स्थानीय किराया नियंत्रण को सीमित करने के लिए भविष्य में कार्रवाई करने से रोकता है।

राजकोषीय प्रभाव

किराएदारों और मकान मालिकों पर प्रभाव। यदि प्रस्ताव 33 पारित हो जाता है, तो संभवतः कुछ समुदायों में स्थानीय किराया नियंत्रण कानून बढ़ जाएंगे। इसके किराएदारों, मकान मालिकों और किराये की संपत्तियों पर कई प्रभाव हो सकते हैं। सबसे संभावित प्रभाव ये हैं:

- किराया नियंत्रण के अंतर्गत आने वाली संपत्तियों में रहने वाले कुछ किराएदार किराए पर कम खर्च करेंगे। किराया नियंत्रण के अंतर्गत न आने वाली संपत्तियों में रहने वाले कुछ किराएदार किराए पर ज़्यादा खर्च करेंगे।
- कुछ किराएदार कम बार घर बदलेंगे।
- किराए पर देने के लिए कम घर उपलब्ध होंगे। इसका एक कारण यह है कि कुछ मकान मालिक अपनी संपत्ति नए मालिकों को बेच देंगे जो उसे किराए पर देने के बजाय वहाँ आप रहेंगे।
- किराए के घरों के मूल्य में गिरावट आ जाएगी क्योंकि संभावित मकान मालिक इन संपत्तियों के लिए उतना भुगतान नहीं करना चाहेंगे।

इन प्रभावों का आकार इस बात पर निर्भर करेगा कि कितनी संपत्तियाँ स्थानीय किराया नियंत्रण के अंतर्गत आती हैं और किरायों को कितना सीमित किया जाता है। ये चीजें स्थानीय सरकारों और मतदाताओं की भावी कार्रवाइयों से तय होंगी।

कम स्थानीय संपत्ति टैक्स राजस्व। किराये की संपत्तियों के मूल्य में गिरावट से मकान मालिकों द्वारा भुगतान किए जाने वाले संपत्ति टैक्स की मात्रा कम हो जाएगी। इससे शहरों, काउंटियों, विशेष ज़िलों और स्कूलों के लिए संपत्ति टैक्स राजस्व कम हो जाएगा। समय के साथ, संपत्ति टैक्स में ये कटौतियाँ संभवतः हर वर्ष (सालाना) कम से कम दसियों मिलियन डॉलर होगी। यह सारे संपत्ति टैक्स राजस्व के आधे प्रतिशत से भी कम है। कटौती का लगभग आधा हिस्सा संपत्ति टैक्स राजस्व होगा जो स्कूलों को गया होता। कुछ वर्षों में, राज्य अपने घाटे को कवर करने के लिए स्कूलों को अधिक धनराशि देंगे।

स्थानीय सरकार की लागतों में वृद्धि। यदि स्थानीय किराया नियंत्रण कानून बढ़ते हैं, तो स्थानीय सरकारों को इन कानूनों को लागू करने के लिए लागतें बढ़ानी पड़ सकती है। ये लागतें वार्षिक रूप से कुछ मिलियन डॉलर से लेकर दसियों मिलियन डॉलर तक हो सकती हैं। इन लागतों का भुगतान संभवतः मकान मालिकों पर लगाए गए शुल्क से किया जाएगा।

मुख्य रूप से इस विधेयक का समर्थन या विरोध करने के लिए गठित समितियों की सूची के लिए sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals पर जाएँ।

समिति के शीर्ष 10 योगदानकर्ताओं तक पहुंचने के लिए fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html पर जाएँ।