សំណើ

33 ពង្រីកសិទ្ធិអំណាចរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងមូលដ្ឋានដើម្បីអនុវត្តការគ្រប់គ្រងការជួលលើអចលនទ្រព្យលំនៅឋាន។ លក្ខន្តិកៈផ្តួចផ្តើម។

ចំណាងជើងផ្លូវការ និងសេចក្តីសង្ខេប រៀបចំដោយអគ្គព្រះរាជអាជ្ញា

អត្ថបទស្តីពីវិធានការនេះអាចរកបាននៅទំព័រទី 99 និងនៅវ៉ិបសាយថ៍រដ្ឋលេខាធិការតាមរយ *voterguide.sos.ca.gov*។

- ច្បាប់រដ្ឋបច្ចុប្បន្ន (ច្បាប់លំនៅឋានជួលរបស់ Costa-Hawkins ឆ្នាំ 1995) ជាទូទៅទប់ស្កាត់ទីក្រុង និងខោនធីមិនឱ្យកំណត់អត្រាជួលដំបូងដែលម្ចាស់ផ្ទះអាចគិតថ្លៃដល់អ្នកជួលថ្មី ក្នុងគ្រប់ប្រភេទលំនៅឋាន ហើយមិនឱ្យកំណត់ការបង្កើនតម្លៃជួល សម្រាប់អ្នកជួលដែលមានស្រាប់ក្នុង (1) អចលនទ្រព្យលំនៅឋានដែលត្រូវបានកាន់កាប់ជាលើកដំបូងបន្ទាប់ពីថ្ងៃទី 1 ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ 1995; (2) គេហដ្ឋានសម្រាប់មួយគ្រួសារ និង (3) ខុនដូ។
- វិធានការនេះនឹងនិរាករណ៍ច្បាប់រដ្ឋនោះ ហើយនឹងហាមឃាត់រដ្ឋមិនឱ្យកំណត់លទ្ធភាពរបស់ទីក្រុង និង ខោនធីក្នុងការរក្សា អនុម័ត ឬពង្រីកបទប្បញ្ញត្តិគ្រប់គ្រងការជួលលំនៅឋាន។

សេចក្តីសង្ខេបនៃការប៉ាន់ប្រមាណរបស់អ្នកវិភាគនីតិបញ្ញត្តិ អំពីផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធរបស់រដ្ឋាភិបាលមូលដ្ឋាន និងរដ្ឋ៖

- ការកាត់បន្ថយប្រាក់ចំណូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ក្នុងមូលដ្ឋានយ៉ាងហោចណាស់រាប់សិបលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំ ដោយសារលទ្ធភាពនៃការពង្រីកការគ្រប់គ្រងការជួលនៅក្នុងសហគមន៍មួយចំនួន។

ការវិភាគដោយអ្នកវិភាគច្បាប់

33

ផ្ទៃខាងក្រោយ

លំនៅឋានជួលមានតម្លៃថ្លៃនៅរដ្ឋ California។ អ្នកជួលនៅរដ្ឋ California ជាធម្មតាបង់ថ្លៃផ្ទះប្រហែល 50 ភាគរយច្រើនជាងអ្នកជួលនៅក្នុងរដ្ឋផ្សេងទៀត។ នៅក្នុងផ្នែកខ្លះនៃរដ្ឋ តម្លៃជួលគឺមានតម្លៃជាងទ្វេដងនៃតម្លៃជាមធ្យមក្នុងប្រទេស។ ថ្លៃជួលមានតម្លៃខ្ពស់នៅរដ្ឋ California ដោយសាររដ្ឋមិនមានលំនៅឋានគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អ្នកដែលចង់រស់នៅទីនេះ។ អ្នកដែលចង់រស់នៅទីនេះ ត្រូវតែប្រកួតប្រជែងជាមួយអ្នកជួលផ្សេងទៀតសម្រាប់លំនៅឋានដែលបង្កើនថ្លៃជួល។

ទីក្រុងជាច្រើនមានច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួល។ រដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់មួយចំនួនក្នុងរដ្ឋ California មានច្បាប់ដែលកំណត់ចំនួនដែលម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចបង្កើនថ្លៃជួលពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំទៀត។ ច្បាប់ទាំងនេះ ច្រើនតែត្រូវបានគេហៅថាការគ្រប់គ្រងការជួល។ ប្រជាជន California ប្រហែលមួយភាគបួន រស់នៅក្នុងសហគមន៍ដែលមានការគ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់។ ឧទាហរណ៍អំពីកន្លែងដែលមានការគ្រប់គ្រងការជួលគឺទីក្រុង Los Angeles, San Francisco និង San Jose។

ច្បាប់រដ្ឋកំណត់ការបង្កើនថ្លៃជួល។ បន្ថែមពីលើច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ ច្បាប់របស់រដ្ឋរារាំងម្ចាស់ផ្ទះភាគច្រើនពីការបង្កើនថ្លៃជួលរបស់អ្នកជួលលើសពី 5 ភាគរយ បូកនឹងអតិផរណា (រហូតដល់សរុប 10 ភាគរយ) ក្នុងមួយឆ្នាំ។ ច្បាប់នេះ មានរហូតដល់ឆ្នាំ 2030។

ច្បាប់រដ្ឋកំណត់ការគ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់។ ច្បាប់រដ្ឋមួយទៀតដែលត្រូវបានគេស្គាល់ថាជាច្បាប់លំនៅដ្ឋានជួល *Costa-Hawkins (Costa-Hawkins)* កំណត់ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់តាមវិធីសំខាន់ចំនួនបី។ ទីមួយ ការគ្រប់គ្រងការជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះផ្ទះសម្រាប់មួយគ្រួសារទេ។ ទីពីរ ការគ្រប់គ្រងការជួលមិនអាចអនុវត្តចំពោះលំនៅឋានដែលបានសាងសង់នៅ ឬក្រោយថ្ងៃទី 1 ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ 1995 ទេ។ ទីបី ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលជាទូទៅ មិនអាចណែនាំម្ចាស់ផ្ទះអំពីតម្លៃជួលដែលពួកគេអាចគិតចំពោះអ្នកជួលថ្មីនៅពេលផ្លាស់ចូលមករស់នៅដំបូងឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញ ការគ្រប់គ្រងការជួលអាចកំណត់ត្រឹមតែចំនួនដែលម្ចាស់ផ្ទះជួលដែលបង្កើនថ្លៃជួលសម្រាប់អ្នកជួលដែលមានស្រាប់ប៉ុណ្ណោះ។

សំណើ

អនុញ្ញាតឱ្យរដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់ពង្រីកការគ្រប់គ្រងការជួល។ សំណើ 33 លុបបំបាត់ច្បាប់ Costa-Hawkins ។ នៅក្រោមសំណើនេះ ក្រុង និងខោនធី អាច

គ្រប់គ្រងតម្លៃជួលសម្រាប់លំនៅឋានណាមួយ។ ពួកគេក៏អាចកំណត់ចំនួនដែលម្ចាស់ផ្ទះជួលអាចបង្កើនថ្លៃជួលនៅពេលដែលអ្នកជួលថ្មីចូលមករស់នៅ។ សំណើនេះមិនធ្វើការផ្លាស់ប្តូរណាមួយចំពោះច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ដែលមានស្រាប់នោះទេ។ ជាទូទៅ ទីក្រុង និងខោនធី នឹងត្រូវចាត់វិធានការដាច់ដោយឡែក ដើម្បីផ្លាស់ប្តូរច្បាប់ក្នុងតំបន់របស់ពួកគេ។

កម្រិតសមត្ថភាពរបស់រដ្ឋក្នុងការគ្រប់គ្រងការជួល។ សំណើ 33 រារាំងរដ្ឋមិនឱ្យធ្វើសកម្មភាពនាពេលអនាគតដើម្បីកំណត់ការគ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់។

ផលប៉ះពាល់សារពើពន្ធ

ឥទ្ធិពលលើអ្នកជួល និងម្ចាស់ផ្ទះ។ ប្រសិនបើសំណើ 33 អនុម័ត ច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ ប្រហែលជានឹងពង្រីកនៅក្នុងសហគមន៍មួយចំនួន។ នេះអាចមានឥទ្ធិពលជាច្រើនលើអ្នកជួល ម្ចាស់ផ្ទះ និងអចលនទ្រព្យសម្រាប់ជួល។ ផលប៉ះពាល់ដែលទំនងកើតមានបំផុតគឺ៖

- អ្នកជួលខ្លះដែលរស់នៅក្នុងអចលនទ្រព្យដែលមានគ្របដណ្តប់ដោយការគ្រប់គ្រងការជួល នឹងចំណាយតិចលើការជួល។ អ្នកជួលខ្លះដែលរស់នៅក្នុងអចលនទ្រព្យដែលមិនត្រូវបានគ្របដណ្តប់ដោយការគ្រប់គ្រងការជួល នឹងចំណាយច្រើនកាន់តែច្រើនលើការជួល។
- អ្នកជួលខ្លះនឹងមិនសូវផ្លាស់ទីលំនៅទេ។
- ផ្ទះកាន់តែតិចនឹងមានសម្រាប់ជួល។ ហេតុផលមួយសម្រាប់ករណីនេះគឺថា ម្ចាស់ផ្ទះមួយចំនួននឹងលក់អចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនទៅឱ្យម្ចាស់ថ្មីដែលនឹងរស់នៅទីនោះជាជាងជួលឱ្យគេ។
- តម្លៃផ្ទះជួលនឹងធ្លាក់ចុះ ដោយសារតែម្ចាស់ផ្ទះដែលមានសក្តានុពលមិនចង់ចំណាយច្រើនសម្រាប់អចលនទ្រព្យទាំងនេះ។

ទំហំនៃផលប៉ះពាល់ទាំងនេះនឹងអាស្រ័យលើចំនួនអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ និងការកំណត់ថ្លៃជួល។ ករណីទាំងនេះនឹងត្រូវបានសម្រេចដោយចំណាត់ការពេលអនាគតរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់ និងអ្នកបោះឆ្នោត។

កាត់បន្ថយចំណូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យក្នុងតំបន់។ ការធ្លាក់ចុះនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យជួលនឹងកាត់បន្ថយចំនួនពន្ធអចលនទ្រព្យដែលបានបង់ដោយម្ចាស់ផ្ទះ។ វានឹងកាត់បន្ថយចំណូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យសម្រាប់ទីក្រុង ខោនធី ស្រុកពិសេស និងសាលារៀន។ យូរៗទៅ ការកាត់បន្ថយពន្ធលើអចលនទ្រព្យទាំងនេះ ទំនងជានឹងមានយ៉ាងហោចណាស់រាប់សិបលានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំ (ប្រចាំឆ្នាំ)។ នេះគឺតិចជាងពាក់កណ្តាលនៃ 1 ភាគរយនៃប្រាក់ចំណូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យទាំងអស់។ ការកាត់បន្ថយប្រហែលពាក់កណ្តាលនេះនឹងជាចំណូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យដែលនឹងបានទៅសាលារៀន។ ក្នុងឆ្នាំខ្លះ រដ្ឋអាចនឹងផ្តល់ប្រាក់បន្ថែមដល់សាលាដើម្បីរ៉ាប់រងការខាតបង់របស់ខ្លួន។

ការកើនឡើងថ្លៃចំណាយរបស់រដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់។ ប្រសិនបើច្បាប់គ្រប់គ្រងការជួលក្នុងតំបន់ពង្រីក រដ្ឋាភិបាលក្នុងតំបន់អាចមានការចំណាយកើនឡើងដោយសារការអនុវត្តច្បាប់ទាំងនេះ។ ការចំណាយទាំងនេះអាចមានចាប់ពីពីរបីលានដុល្លារដល់រាប់ពាន់លានដុល្លារក្នុងមួយឆ្នាំ។ ការចំណាយទាំងនេះទំនងជានឹងត្រូវបង់ដោយថ្លៃឈ្នួលលើម្ចាស់ផ្ទះ។

សូមទៅកាន់ *sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals* សម្រាប់បញ្ជីគណៈកម្មាធិការ បង្កើតឡើងជាចម្បងដើម្បីគាំទ្រ ឬប្រឆាំងវិធានការនេះ។

សូមចូលទៅកាន់ *fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html* ដើម្បីចូលមើលអ្នកជួយវិភាគទានកំពូលទាំង 10 របស់គណៈកម្មាធិការ។

33