

**Matatagpuan ang teksto ng panukalang ito sa pahina 100 at sa website ng
Kalihim ng Estado sa voterguide.sos.ca.gov.**

- Ang kasalukuyang batas ng estado (ang Costa-Hawkins Rental Housing Act of 1995) ay karaniwang humahadlang sa mga lungsod at county na malimitahan ang paunang rate sa pag-upa na maaaring singilin ng mga landlord sa mga bagong nangungupahan sa lahat ng uri ng pabahay, at mula sa paglimita sa mga pagtaas ng upa para sa mga kasalukuyang nangungupahan sa (1) mga ari-ariang residensyal na unang tinirhan pagkatapos ng Pebrero 1, 1995; (2) mga tahanan ng iisang pamilya; at (3) mga condominium.
- Ang panukalang-batas na ito ay magpapawalang-bisa sa batas ng estado na

iyon at magbabawal sa estado na limitahan ang kakayahan ng mga lungsod at county na magpanatili, magsabatas, o magpalawak ng mga ordinansa sa pagkontrol sa upa ng tirahan.

**BUOD NG TANTIYA NG PAMBATASANG MANUNURI SA
NETONG EPEKTO SA PANANALAPI NG ESTADO AT LOKAL
NA PAMAHALAAN:**

- Kabawasan sa mga kita sa buwis sa lokal na ari-arian na hindi bababa sa sampu-sampung milyong dolyar taon-taon dahil sa malamang na pagpapalawak ng kontrol sa upa sa ilang komunidad.

PAGSUSURI NG PAMBATASANG MANUNURI

PINAGMULAN

Mahal ang Renta ng Pabahay sa California.

Ang mga nangungupahan sa California ay karaniwang nagbabayad ng humigit-kumulang 50 porsiyentong mas mataas para sa pabahay kaysa sa mga umuupa sa ibang mga estado. Sa ilang bahagi ng estado, ang mga gastos sa upa ay higit sa doble ng pambansang average. Mataas ang upa sa California dahil ang estado ay walang sapat na pabahay para sa lahat ng gustong manirahan dito. Ang mga taong gustong manirahan dito ay dapat makipagkumpitensya sa ibang mga umuupa para sa pabahay, na nagpapataas ng upa.

Maraming lungsod ang may mga batas sa kontrol sa renta. Ang ilang lokal na pamahalaan sa California ay may mga batas na naglilimita kung gaano kalaki ang maaaring itaas ng mga namamahala ng paupahan sa renta bawat taon. Ang mga batas na ito ay madalas na tinatawag na kontrol sa renta. Humigit-kumulang isang-kapat ng mga taga-California ang nakatira sa mga komunidad na may lokal na kontrol sa renta. Ang mga halimbawa ng mga lugar na may kontrol sa renta ay ang Mga Lungsod ng Los Angeles, San Francisco, at San Jose.

Nililimitahan ng Batas ng Estado ang Pagtaas ng Renta. Bukod sa mga lokal na batas ng kontrol

sa renta, may batas ang estado na pumipigil sa karamihan ng mga namamahala ng paupahan na itaas ang renta ng higit sa 5 porsyento kasama ang implasyon (hanggang sa kabuuang 10 porsyento) sa loob ng isang taon. Ang batas na ito ay tatagal hanggang 2030.

Nililimitahan ng Batas ng Estado ang Lokal na Kontrol sa Renta. Ang isa pang batas ng estado, na kilala bilang *Costa-Hawkins Rental Housing Act* (Costa-Hawkins), ay naglilimita sa mga lokal na batas sa pagkontrol sa renta sa tatlong pangunahing paraan. Una, ang kontrol sa renta ay hindi maaaring ipatupad sa anumang mga pabahay para sa iisang pamilya. Pangalawa, ang kontrol sa upa ay hindi maaaring ilapat sa anumang pabahay na itinayo sa o pagkatapos ng Pebrero 1, 1995. Pangatlo, sa pangkalahatan ay hindi maaaring sabihin ng mga batas sa kontrol sa renta kung magkano ang maaaring singilin ng mga namamahala ng paupahan sa isang bagong umuupa sa unang paglipat. Sa halip, ang kontrol sa renta ay maaari lamang limitahan kung gaano kalaki ang itinataas ng mga namamahala ng paupahan sa renta para sa mga kasalukuyang umuupa.

PANUKALA

Nagbibigay-daan sa Mga Lokal na Pamahalaan na Palawakin ang Kontrol sa Renta. Tinatanggal ng

PAGSUSURI NG PAMBATASANG MANUNURI

IPINAGPAPATULUY

Proposisyon 33 ang Costa-Hawkins. Sa ilalim ng proposisyon, maaaring kontrolin ng mga lungsod at county ang mga renta para sa anumang pabahay. Maaari din nilang limitahan kung magkano ang maaaring taasan ng namamahala ng paupahan kapag lumipat ang isang bagong umuupa. Ang proposisyon mismo ay hindi gumagawa ng anumang mga pagbabago sa mga umiiral na lokal na batas sa pagkontrol sa renta. Sa pangkalahatan, ang mga lungsod at county ay kailangang gumawa ng magkahiwalay na aksyon upang baguhin ang kanilang mga lokal na batas.

Nililimitahan ang Kakayahan ng Estado na Pamahalaan ang Kontrol ng Renta. Pinipigilan ng Proposisyon 33 ang estado na gumawa ng mga hakbang sa hinaharap upang limitahan ang lokal na kontrol sa renta.

MGA EPEKTO SA PANANALAPI

Mga Epekto sa mga Nangungupahan at Namamalahang Paupahan. Kung maipasa ang Proposisyon 33, malamang na lalawak ang mga batas sa lokal na kontrol sa renta sa ilang mga komunidad. Ito ay maaaring magkaroon ng maraming epekto sa mga umuupa, namamahala ng paupahan, at mga ari-arian sa pag-upa. Ang pinaka-malamang na epekto ay:

- Ang ilang mga umuupa na nakatira sa mga ari-arian na sakop ng kontrol sa renta ay mas mababa ang gagastusin sa renta. Ang ilang mga umuupa na nakatira sa mga ari-arian na hindi sakop ng kontrol sa renta ay gagastos ng mas mataas sa renta.
- Ang ilang mga nangungupahan ay mas madalang na lumipat.
- Mas kaunting mga bahay ang maaaring maupahan. Ang isang dahilan nito ay ang ilang mga nagmamay-ari ay nagbebenta ng kanilang mga ari-arian sa mga bagong may-ari na titira doon sa halip na paupahan ito.
- Ang halaga ng paupahang pabahay ay bababa dahil ang mga potensyal na namamahala ng paupahan ay hindi gustong magbayad ng mas malaki para sa mga ari-arian na ito.

Ang laki ng mga epektong ito ay nakasalalay sa kung gaano karaming mga ari-arian ang masasaklaw ng lokal na kontrol ng renta at kung gaano kalaki ang limitasyon sa renta. Ang mga bagay na ito ay mapagpapasyahan ng mga susunod na aksyon ng mga lokal na pamahalaan at mga botante.

Pinababang mga Kita sa Buwis sa Lokal na Ari-arian. Ang pagbaba ng halaga ng mga paupahang ari-arian ay magbabawas sa halaga ng buwis sa ari-arian na binabayaran ng mga namamahala ng paupahan. Ito ay magbabawas sa kita mula sa buwis sa ari-arian para sa mga lungsod, county, espesyal na distrito, at mga paaralan. Sa paglipas ng panahon, ang mga pagbawas sa buwis sa ari-arian ay malamang na aabot ng hindi bababa sa sampu-sampung milyong dolyar bawat taon (taunan). Ito ay mas mababa sa kalahati ng 1 porsyento ng lahat ng kita sa buwis sa ari-arian. Humigit-kumulang kalahati ng pagbabawas ay mga kita sa buwis sa ari-arian na napupunta sana sa mga paaralan. Sa ilang taon, maaaring magbigay ang estado ng mas maraming pera sa mga paaralan upang mabayaran ang kanilang mga kawalan.

Tumaas na Gastos ng Lokal na Pamahalaan. Kung lalawak ang mga lokal na batas sa kontrol ng renta, maaaring tumaas ang mga gastos ng mga lokal na pamahalaan upang ipatupad ang mga batas na ito. Ang mga gastos na ito ay maaaring mula sa ilang milyong dolyar hanggang sampu-sampung milyong dolyar taun-taon. Ang mga gastusing ito ay malamang na babayaran sa pamamagitan ng mga bayarin na ipapataw sa mga may-ari ng paupahan.

Bitatahan ang sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals para sa listahan ng mga komite na pangunahing binuo para suportahan o kontrahin ang panukalang ito.

Bitatahan ang fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html para ma-access ang nangungunang 10 tagapag-ambag sa komite.