帕薩迪納檢察官對提案 H 的公正分析

本提案是透過具有必要簽名數量的請願書放在選票上的。如果得到選民的表決通過，該提案（「提案」）將在《帕薩迪納城市憲章》中增加第 18 條，設立一個指定的租賃住房委員會（「委員會」），對所涉及的租賃單位的租金上漲進行監管，並規定房東可以終止租賃之條件。

現行法律

帕薩迪納的租金和驅逐是由州法律規定的，該州法律規定每年租金漲幅不得超過 5%，再加上消費者價格指數（「CPI」）的漲幅（最高漲幅為 10%），要求房東必須有「正當理由」才能驅逐租戶，並在某些情況下需要支付搬遷費。過去十五年建造的多戶住宅，以及大多數獨戶住宅和共管公寓，都不受租金上限和正當理由規定的約束。

帕薩迪納市的《租戶保護條例》規定，在某些情況下，多戶租賃物業的房東必須向被驅逐的租戶支付搬遷援助費。

本提案

本提案的主要組成部分是：

- 成立一個指定的獨立委員會，不受市議會、市政府執行長或市政府檢察官的監督。
  - 該委員會將決定租金調整數目；進行調查；裁決請願書；以及制定法規、房東費用和對不遵守該提案的處罰。
- 對後續租金上漲的限制。
  - 房東需在入住時確定租戶的租金。
  - 房東不能將受保障單位的租金提高到超過「年度總體調整」所允許的範圍，即 CPI 增幅的 75%。
  - 房東可以向委員會申請更高的增幅，以確保「公平回報」。
  - 租戶可因住房服務/維修不足而要求降低租金。
- 驅逐保護。
  - 房東只有在正當理由的情況下才能終止租約，例如不支付租金、違反租約、造成妨害，及其他八種情況。
  - 房東必須在四種情況下提供搬遷援助，例如業主入住和進行必要及實質性的維修。
- 豁免。
  - 全提案不適用於特定用途，其中包括護理設施和補貼住房。
  - 租金上漲之上限不適用於 1995 年 2 月 1 日之後建造的多戶租賃單位，以及大多數獨戶住宅和共管公寓；然而，驅逐保護措施仍然適用。

委員會、租戶和（或）房東可以提出民事訴訟，要求損害賠償或強制執行董事會的任何規例或決定。違規行為也可判輕罪。

根據支援委員會活動所需約 26 名員工，對該提案的客觀分析估計啟動成本為 310,000 美元，而年度估計成本為 5,453,460 美元。

如果該提案獲得通過，帕薩迪納需要先預付資金來實施該提案。此後，委員會會透過向房東收取年度租房費用來為其日常開銷提供資金。

該提案可能會引發潛在的法律問題。如果該提案獲得通過，且一切合法，法院還是可以廢除該提案的部分或全部條款。

這項提案需要獲得多數選票的通過。

如果投贊成票，將成立一個指定的租賃住房委員會，對有擔保租賃單位的租金上漲進行監管，並明定房東可以終止租賃的條件。

如果投反對票，將維持現狀。

_____
Michele Beal Bagneris
市政府檢察官

上述聲明是對提案 H 的公正分析。如果你想獲得該提案的副本，請致電市政府書記辦公室 (626) 744-4124，我們會免費郵寄副本給你，或者你可以在帕薩迪納的網站上找到該提案以及與該提案相關的資訊：www.CityofPasadena.net/Elections

、