

Housing Stability Notification Act

(Dekretu-lei di Notifikason pa Stabilitadi na Abitason)

Frequently Asked Questions for Landlords

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Sinhorius)

1. Kuzé ki é Dekretu-lei txomadu Housing Stability Notification Act?

Housing Stability Notification Act (HSNA, deketu-lei di notifikason pa stabilitadi di abitason) é un deketu munissipal passadu pa Sidadi di Boston na Outubru di 2020 ki ta obrigâ tudu sinhorius/donus di kaza ki sta pensâ terminâ un kontratu di renda pa dâ inkilinu un **Notice of Tenants' Rights and Resources (avizu di direitus di inkilinus y rekursus izistenti pa djudâ inkilinus)**.

HSNA ta obrigâ sinhorius dâ inkilinus es avizu txomadu Notice of Tenants' Rights and Resources kandu sinhoriu kumessâ prossessu di despeju/tirâ di kaza o kandu sinhoriu ka dâ inkilinu possibilitadi di renobâ sê kontratu di arrendamentu. Es avizu Notice of Tenants' Rights and Resources ten di ser entregadu na mesmu tenpu ki Avizu di Despeju/saida di kaza txomadu Notice to Quit.

Notice of Tenants' Rights and Resources tanbé ten ki entregadu tudu inkilinu kandu es pididu pa saí di un propriadadi. Pur izenplu, si un pessoa stiver ta kunprâ un propriadadi ku ipoteka izekutadu (foreclosure) pa un banku o pa un konpanhia di enpréstimu pa kaza (mortgage lender), el ten ki dâ es Avizu pa antigu donu di kel kaza o tudu inkilinus ki ta morâ na kel propriadadi/kaza.

HSNA tanbé ta obrigâ sinhorius y donus di kazas ipotekadus pa mandâ un kópia di un Avizu Notice to Quit o di Non-renewal of Lease (kontratu ka sta renovadu), djuntu ku un sertifikadu txomadu **Certificate of Compliance/Service** (sertifikadu di kunprimentu/servissu), pa City of Boston's Office of Housing Stability (gabineti munissipal pa stabilitadi di abitason na Boston) pa enderessu:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

2. Pamodi ki es nobu Dekretu Munissipal (Ordinance) foi passadu?

Es Dekretu foi passadu pa garanti ki inkilinus y sinhorius ta intendê ses direitus kandu ses arrendamentu o okupason rezidensial sta ser terminadu, y ki es sabê sobri ajênsias ki podê djudâ es. Na txeu kazu, ajênsias podê djudâ ku atxâ fudus/verba pa pagâ renda atrazadu o prestâ otus servissus nessessáriu pa ivitâ despejus. Kandu ka for possível rezolvê problemas ku despeju artis di bai pa Korti/tribunal, HSNA ta dâ inkilinus/antigu donus di kaza un oportunitadi midjor di ressebê konsedju y/o reprezentason.

3. Kandu ki es nobus obrigasons ta kumessâ?

HSNA ta kumessâ ta vigorâ komu lei na dia 6 di Novenbru di 2020.

Housing Stability Notification Act

(Dekretu-lei di Notifikason pa Stabilitadi na Abitason)

Frequently Asked Questions for Landlords

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Sinhorius)

4. Kuzé ki es deketru munissipal ta obriga-m fazê?

Ora ki un donu di kaza (sinhoriu) o donu di un kaza di ipoteka izekutadu (foreclosure) entregâ un inkilinu, o antigu donu di kaza, un avizu pa el saí di kaza (Notice To Quit) o un avizu ki kontratu ka sta ser renobadu, es ten ki na mesmu tenpu dâ un Avizu txomadu Notice of Tenants' Rights and Resources (avizu di direitus di inkilinus y rekursus izistenti pa djudâ inkilinus).

Es Notice of Tenants' Rights and Resources y Certificate of Compliance/Service (Sertifikadu di Kunprimentu/servissu) podê ser tiradu di boston.gov/landlord-notification, o podê buskadu un kópia inprimidu na papel na kualker Segunda-fera o Kuarta-fera na entrada (lobby) di:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 1st Floor
Boston, MA 02108

Es Notice of Tenants' Rights and Resources sta disponível na Inglês, Spanhol, Xinês, Vietnamita, Kriolu di Haiti, Kriolu di Cabu Verdi, Português, Somali, Árabi, Fransês y na Russu. Sinhoriu o donu di kaza ku ipoteka izekutadu ten ki dâ avizu Notice of Tenants' Rights and Resources na lingua di preferênsia di inkilinu.

Si un sinhoriu dessidi ka renobâ un kontratu di renda, o el sta dixâ kontratu passâ di prazu, Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources ten di ser dadu pelu menus **30 days** antis di midida di despeju ter dadu entrada na tribunal. Notice of Tenants' Rights and Resources ten di entregadu pa mon o pa karta rejistadu.

Tudu Notice to Quit (avizu pa saí di kaza) o Avizu ki Kontratu ka sta ser nevobadu o sta terminâ (Notice of Lease Non-renewal or Expiration) ki for mandadu pa un inkilinu o antigu donu di kel kaza ten di tiradu fotokópia pa, djuntu ku un **Certificate of Compliance/Service** (Sertifikadu di Kunprimentu/servissu), na mesmu altura ser mandadu pa Boston's Office of Housing Stability na:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
26 Court Street, 9th Floor
Boston, MA 02108

Fotokópia di Notice to Quit o di Non-renewal tanbé podê ser entregadu pessoalmente na enderessu 26 Court Street, 1st floor (primeru pizu), na kualker Segunda-fera o Kuarta-fera.

5. Kenha ki ten ki kunpri ku es Dekretu Munissipal?

Si bô é un sinhoriu/donu di kaza kunpradu pa izekuson di ipoteka ki ten intenson di terminâ un arrendamentu o okupason dipôs di izekuson di ipoteka di un kaza, es Dekretu é fetu pa bô.

Housing Stability Notification Act

(Dekretu-lei di Notifikason pa Stabilitadi na Abitason)

Frequently Asked Questions for Landlords

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Sinhorius)

Es Dekretu é pa ser kunpridu pa tudu sinhorius o donus di kaza kunpradu pa izekuson di ipoteka, ki ten kaza/apartementu rendadu o akomodason di abitason na sidadi di Boston undi ki dadu, o sta pa dadu, un inkilinu o antigu donu di kel kaza un Avisu pa Saí di Kaza (Notice to Quit) ki Kontratu di Renda ka sta ser Renobadu o sta ser Terminadu (Notice of Lease Non-renewal or Expiration).

Na kazu di depeju undi ki dja entregadu un Avisu pa Saí di Kaza (Notice to Quit), **mesmu assin ten ki dadu** inkilinus, o antigu donu di kel kaza, Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources. Si bu sta dâ entrada na Tribunal un midida di despeju, bu mestê prezentâ inkilinu o antigu donu di kel kaza Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources pelu menus 30 dias artis lebâ tribunal.

6. Algun pessoa é izentu di kunpri kes obrigasons?

Sin. Kes tipu di rezidênsias li é izentu:

1. na kualker ospital, instituison di spessialidadi ospitalar o di kuidadus di saúdi; y
2. na un instituison sen fin lukrativu ku finalidadi prinsipal di prestâ tratamentu di kurtu-prazu, ajuda o terapia pa dependênsia di alkol, drogas o otu substânsia.

7. Es obrigason podê ser renunsiadu (waived) algun bez?

Nau. Obrigasons des Dekretu Munissipal ka podê ser renunsiadu, y kualker termu di kualker kontratu lease, kontratu o otu akordu ku aparênsia di renunsiâ o di limitâ direitus, substantivu o prossessual, des Dekretu, ta ser konsideradu kontra regulamentu públiku, sen forsa di lei y sen ifeitu.

8. Na kualidadi di sinhoriu, N mestê dâ Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources mesmu si nhas inkilinus ten kontratu tenants at-will (sen prazu stipuladu pa terminâ)?

Sin. Tudu inkilinus y otus okupantis legal, inkluindu antigus donus di kaza dipôs di izekuson di ipoteka, **ten** ki dadu es avizu obrigatoriu txomadu Notice of Tenants' Rights and Resources.

9. Kuzé ki ta kontissê si mi, na kualidadi di sinhoriu, N ka kunpri?

Kada bez ki bu ka kunpri ku obrigasons des Dekretu Munissipal ta ser konsideradu kuma un falta/violason separadu ki ta orijinâ un advertênsia/avizu o un multa. A non ser ki dadu otu provizon, un pessoa o entidadi ki violâ kualker provizon stipuladu na es Dekretu ta ser punidu pa un avizu (warning) o un multa di akordu ku stipuladus pa Dekretus Munissipal di Bostn y/o Karta Munissipal di Boston mostradu mas baxu.

Housing Stability Notification Act (Sec. 10-11.7)

(dekretu di notifikason pa stabilitadi di abitason, sesson 10-11.7)

Entidadi ki ta aplikâ pena: Inspectional Services Department (departamentu di servissus di inspeson)

Primeru Violason: Avizu (Warning)

segundu y Violasons Subsekuenti: \$300 pa dia