

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة للمستأجرين

1. ما هو قانون الإخطار باستقرار الإسكان؟

قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) هو مرسوم أقرته بلدية مدينة بوسطن في أكتوبر/ تشرين الأول 2020 والذي يتطلب من أي مالك يخطط لإنهاء عقد الإيجار تزويد المستأجر بإشعار حقوق المستأجرين ومواردهم.

يتطلب قانون الإخطار لاستقرار الإسكان (HSNA) أن يقدم الملاك إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إلى المستأجرين عندما يبدأ المالك في عملية الإخلاء، أو عندما يقرر المالك عدم عرض تجديد عقد الإيجار على المستأجر. يجب تسليم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم في نفس وقت إشعار الإنهاء.

يجب أيضاً تسليم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إلى أي مستأجر يُطلب منه مغادرة العقار. على سبيل المثال، إذا كان شخص ما يشتري عقاراً خاضعاً للحجز، أو من بنك أو مقرض رهن عقاري، فيجب عليه تقديم هذا الإشعار إلى المالكين السابقين للعقار، أو أي مستأجرين يعيشون في العقار.

يتطلب قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) أيضاً من الملاك وأصحاب الرهن العقاري المحجوز عليهم إرسال نسخة من إشعار الإخلاء أو إشعار عدم تجديد عقد الإيجار، جنباً إلى جنب مع شهادة الامتثال/ تقديم المستندات، إلى مكتب استقرار الإسكان ببلدية مدينة بوسطن على العنوان:

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

2. لماذا صدر هذا القانون الجديد؟

تم تمرير المرسوم للتأكد من أن المستأجرين وأصحاب المنازل السابقين يفهمون حقوقهم عند إنهاء عقد الإيجار أو السكن، وأنهم على علم بالوكالات التي قد تكون قادرة على مساعدتهم.

في كثير من الحالات، يمكن للوكالات المساعدة في العثور على تمويل لسداد الإيجار أو تقديم خدمات أخرى ضرورية لتجنب عمليات الإخلاء. عندما لا يكون من الممكن حل مشكلات الإخلاء قبل المحاكمة، سيوفر قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) للمستأجرين/ المالكين السابقين فرصة أفضل للحصول على المشورة و/ أو التمثيل.

3. متى يبدأ تطبيق هذه المتطلبات الجديدة؟

يصبح قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) سارياً اعتباراً من يوم 6 نوفمبر/ تشرين الثاني، 2020.

4. ماذا يعني ذلك بالنسبة لي كمستأجر؟

في حالة قيام مالك العقار بتسليمك إشعار بإنهاء الإيجار أو إشعار بعدم التجديد أو انتهاء الصلاحية، يجب أن تتلقى أيضاً إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم في نفس الوقت.

سيشرح إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم حقوقك في عملية الإخلاء ويقدم معلومات حول الوكالات التي قد تكون قادرة على مساعدتك أثناء عملية الإخلاء و/ أو مساعدتك في البحث عن سكن جديد. لا تتردد في التواصل مع مكتب

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة للمستأجرين

استقرار الإسكان على رقم الهاتف 617-635-4200 أو البريد الإلكتروني Housingstability@boston.gov لطرح أي أسئلة أو شواغل.

يتعين على المالك تقديم نسخة من إشعار الإنهاء وإشعار عدم التجديد إلى مكتب استقرار الإسكان. لن تشارك بلدية مدينة بوسطن معلوماتك الشخصية ولا تخضع لطلبات السجلات العامة.

5. من يجب عليه الامتثال لهذا المرسوم؟

ينطبق المرسوم على جميع الملاك/ أصحاب الرهن العقاري المحجوز عليه الذين يعتزمون إنهاء عقد الإيجار أو الإشغال بعد الخبز على الرهن العقاري لوحدة سكنية في مدينة بوسطن.

العقارات المعفاة الوحيدة هي المساكن:

1. في أي مستشفى أو منشأة تريض أو منشأة صحية مهنية؛ و
2. في منشأة غير ربحية هدفها الأساسي هو تقديم علاج قصير الأمد أو مساعدة أو علاج لتعاطي الكحول أو المخدرات أو غير ذلك من المواد المخدرة.

6. هل يمكن التنازل عن هذا الشرط؟

لا، لا يجوز التنازل عن متطلبات هذا المرسوم، وأي شرط لأي عقد إيجار أو عقد أو اتفاقية أخرى يهدف إلى التنازل عن أو تقييد الحقوق الموضوعية أو الإجرائية للمستأجر أو المالك السابق للمنزل بموجب هذا المرسوم يتعارض مع السياسة العامة، وغير قابل للتنفيذ، وباطل.

7. ماذا علي أن أفعل كمستأجر إذا لم أتلّق إخطاراً بحقوق المستأجرين ومواردهم عندما أحصل على إشعار بالإنهاء أو إشعار بعدم تجديد عقد الإيجار؟

يتم التحقيق في انتهاكات قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) من قبل مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE) ويتم تنفيذه من قبل إدارة خدمات التفتيش (ISD). ستصدر إدارة خدمات التفتيش (ISD) مخالفة لمالك العقار إذا لم يتم تقديم المعلومات المطلوبة لك وقمت بالإبلاغ عن الانتهاك بشكل صحيح.

للتمكن إدارة خدمات التفتيش (ISD) من إصدار المخالفة، سوف تحتاج إلى القيام بما يلي:

1. اتصل بإدارة خدمات التفتيش (ISD) على رقم الهاتف 617-635-2500 وشرح أنك تتصل للإبلاغ عن انتهاك لقانون الإشعار باستقرار الإسكان الجديد. يمكنك أيضاً الاتصال بالرقم 311 وطلب التحدث إلى مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE).

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة للمستأجرين

2. قد يوجهك مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE) لتقديم معلوماتك من خلال استمارة التقديم عبر الإنترنت المتاحة على موقع مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE) الإلكتروني: boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. إذا لم تتمكن من استخدام الاستمارة عبر الإنترنت، فيمكنك إرسال أي وثائق مطلوبة عبر البريد إلى العنوان التالي:

City of Boston
Office of Fair Housing and Equity
1 City Hall Square, Rm. 966
Boston, MA 02201

3. قُـم بتزويد مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE) بإثبات كتابي لعقد إيجارك مثل عقد الإيجار أو إيصالات الإيجار أو اسمك في إشعار إنهاء العقد أو شكوى المحكمة (قد يتم قبول البنود الأخرى التي تثبت عقد الإيجار)

4. قُـم بتزويد مكتب الإسكان العادل والمساواة (FHE) بنسخة من إشعار الإنهاء أو الشكوى القضائية، بالإضافة إلى معلومات الاتصال بالمالك أو مدير العقار.

ما لم يُنص على خلاف ذلك، يُعاقب أي شخص أو كيان ينتهك أيّاً من أحكام هذا القانون بإنذار أو غرامة وفقاً لأحكام مراسيم بلدية مدينة بوسطن و/ أو ميثاق بلدية مدينة بوسطن، الموضح أدناه.

قانون الإخطار باستقرار الإسكان (الأقسام 10-11.7)

كيان الإنفاذ: إدارة خدمات التفتيش

المخالفة الأولى: إنذار

المخالفة الثانية والمخالفات اللاحقة: 300 دولار عن كل يوم

إذا كان المالك ينتهك قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA)، فإنه ذلك لا يوقف عملية الإخلاء.