

Housing Stability Notification Act

(Dekretu-lei di Notifikason pa Stabilitadi na Abitason)

Frequently Asked Questions for Tenants

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Inkilinus)

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 possibilidadi 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 antigü 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 kazus, 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 antis di bai pa Korti/tribunal, HSNA ta dâ inkilinus/antigü donus di kaza un oportunidadi midjor di ressebê konsedju y/o representason.

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 Tenants

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Inkilinus)

4. Kuzé ki kel li ta signifika pa mi na kualidadi di inkilinu?

Na eventualidadi di bu sinhoriu entregabu un Notice to Quit (avizu pa saí di kaza) o Notice of Lease Non-renewal or expiration (avizu ki el ka sta renobâ bu kontratu o bu kontratu sta terminâ), el ten ki dabu tanbé, na mesmu altura, un Avizu txomadu **Notice of Tenants' Rights and Resources** (avizu di direitus di inkilinus y rekursus izistenti pa djudâ inkilinus).

Es Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources ta splikâ bus direitus na un prossessu di despeju y el ta dâ informason sobri ajênsias ki podê djudabu duranti prossessu di despeju y/o djudabu djobê otu kaza. Ka bu sperâ pa kontatâ **Office of Housing Stability** pa 617-635-4200 o pa housingstability@boston.gov pa kualker pergunta o priokupason ki bu tiver.

Bu sinhoriu é obrigadu dâ Office of Housing Stability un kópia di Notice to Quit (avizu pa saí di kaza) y Notice of Non-renewal (avizu ki el ka sta renobâ bu kontratu). Sidadi di Boston ka ta dâ bu informason y el ka sta sujeitu a pididus di dadus di domíniu públiku (public records).

5. Kenha ki ten ki kunpri ku stipuladus nes Dekretu Munissipal?

Es dekretu é pa ser kunpridu pa tudu sinhorius/donus di kaza kunpradu pa izekuson di ipoteka (foreclosure) ki ten intenson di terminâ un arrendamentu o okupason dipôs di izekuson di ipoteka, di un kaza/apartamentu na Sidadi di Boston.

Únikus propriadadis izentu di kunpri é rezidênsias:

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.

6. 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.

7. Kuzé ki N mestê fazê komu inkilinu si N ka ressebê un Avizu Notice of Tenants' Rights and Resources kandu N entregadu un avizu pa saí di kaza o un avizu ki nha kontratu ka sta ser renobadu?

Violasons di HSNA ta ser investigadu pa un gabineti txomadu Office of Fair Housing and Equity (FHE, gabineti pa justissa y igualdadi na abitason) y kunprimentu ta ser aplikadu pa Inspectional Services Department (ISD, departamentu di servissus di inspeson). ISD ta dâ bu sinhoriu un multa (ticket) si el ka dabu kel informason obrigatóriu y si bu reportâ kel violason di manera korretu.

Pa ISD podê dâ un multa, bu mestê faze kes kuzas li:

Housing Stability Notification Act

(Dekretu-lei di Notifikason pa Stabilitadi na Abitason)

Frequently Asked Questions for Tenants

(Perguntas ki ta fazedu txeu pa Inkilinus)

1. Telefonâ pa FHE pa nunbru 617-635-2500 y splikâ ki bu sta txomâ pa reportâ un violason di lei nobu Housing Stability Notification Act. Bu podê tanbé txomâ pa 311 y pidi ligason pa FHE.
2. FHE podê pidi pa bu mandâ bu informason pa interneti na un online intake form (formulário pa prienxê informason inissial) ki bu ta atxâ na website di FHE: boston.gov/departments/fair-housing-and-equity. Si bu ka podê uzâ kel formulário na interneti, bu podê mandâ kualker dokumentason pididu pa korreiu pa kel enderessu li:

City of Boston

Office of Fair Housing and Equity

1 City Hall Square, Rm. 966

Boston, MA 02201

3. Dâ FHE konprovativu skritu di bu kontratu di renda, sima kópia di kontratu lease, resibus di renda, o bu nomi na un avizu pa saí di kaza o kexa na tribunal/korti (podê setadu otus kuzas ki ta provâ bu kontratu di arrendamentu).
4. Dâ FHE un kópia di Notice to Quit (avizu pa bu saí di kaza) o Court Complaint (kexa na tribunal), y tanbé informason pa kontatâ bu sinhoriu o jerenti di propriadadi.

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 (fine) 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 Subsekuensi Violasons: \$300 pa dia

Si un sinhoriu violâ HSNA, kel **KA TA** parâ prossessu di despeju.