

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Người Thuê Nhà

1. Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở là gì?

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở (HSNA) là một Sắc Lệnh được Thành Phố Boston thông qua vào tháng 10 năm 2020 để yêu cầu bất kỳ chủ nhà nào đang có dự định chấm dứt hợp đồng thuê nhà phải cung cấp cho người thuê nhà **Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà**.

HSNA yêu cầu chủ nhà cung cấp Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà này cho người thuê nhà khi chủ nhà bắt đầu quy trình trục xuất hoặc khi chủ nhà quyết định không cho người thuê nhà gia hạn hợp đồng thuê. Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà phải được gửi cùng lúc với Thông Báo Trục Xuất.

Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà cũng phải được gửi cho bất kỳ người thuê nhà nào được yêu cầu rời khỏi một bất động sản. Ví dụ: nếu ai đó đang mua bất động sản bị tịch biên, hoặc từ ngân hàng hay người cho vay thế chấp, họ phải gửi Thông Báo này cho chủ sở hữu cũ của bất động sản hoặc bất kỳ người thuê nào sống tại bất động sản đó.

HSNA cũng yêu cầu chủ nhà và chủ sở hữu bất động sản bị tịch biên gửi một bản sao của Thông Báo Trục Xuất hoặc Thông Báo Không Gia Hạn Hợp Đồng Thuê Nhà, cùng với **Giấy Chứng Nhận Tuân Thủ/Dịch Vụ**, tới Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở của Thành Phố Boston theo địa chỉ:

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

2. Tại sao Sắc Lệnh mới này được thông qua?

Sắc Lệnh được thông qua để đảm bảo rằng những người thuê nhà và chủ nhà cũ hiểu rõ quyền của họ khi việc thuê nhà hay cư trú của họ bị chấm dứt, và để họ biết được các cơ quan có thể hỗ trợ họ.

Trong nhiều trường hợp, các cơ quan có thể hỗ trợ tìm kiếm các nguồn trợ cấp để trả tiền thuê nhà hoặc cung cấp các dịch vụ khác cần thiết để tránh bị trục xuất. Nếu không thể giải quyết các vấn đề về trục xuất trước khi đưa ra Tòa Án, HSNA sẽ cung cấp cho người thuê nhà/chủ cũ một cơ hội tốt hơn để nhận được lời khuyên và/hoặc được đại diện.

3. Những yêu cầu mới này bắt đầu có hiệu lực vào ngày nào?

HSNA bắt đầu có hiệu lực vào ngày 6 tháng 11 năm 2020.

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Người Thuê Nhà

4. Điều này có ý nghĩa gì đối với tôi với tư cách là người thuê nhà?

Trong trường hợp chủ nhà gửi cho quý vị Thông Báo Trục Xuất hoặc Thông Báo Không Gia Hạn Hợp Đồng Thuê Nhà hoặc hết hạn, quý vị cũng sẽ nhận được **Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà** tại cùng thời điểm.

Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà sẽ giải thích các quyền của quý vị trong việc trục xuất và cung cấp thông tin về các cơ quan có thể hỗ trợ quý vị trong quá trình trục xuất và/hoặc hỗ trợ quý vị tìm nhà mới. Vui lòng liên hệ với **Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở** theo số **617-635-4200** hoặc **housingstability@boston.gov** nếu có bất kỳ thắc mắc hay quan ngại nào.

Chủ nhà của quý vị sẽ được yêu cầu cung cấp một bản sao của Thông Báo Trục Xuất và Thông Báo Không Gia Hạn cho Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở. Thành Phố Boston sẽ không chia sẻ thông tin cá nhân của quý vị và không phải tuân theo các yêu cầu về hồ sơ công khai.

5. Những ai cần tuân thủ Sắc Lệnh này?

Sắc Lệnh này áp dụng cho tất cả các chủ nhà/chủ sở hữu bất động sản bị tịch biên đang có ý định chấm dứt việc thuê nhà hoặc cư trú sau khi bất động sản bị tịch biên của một đơn vị nhà ở tại Thành Phố Boston.

Các bất động sản ngoại lệ là các nơi cư trú:

1. trong các bệnh viện, cơ sở điều dưỡng lành nghề hoặc cơ sở y tế; và
2. trong một cơ sở phi lợi nhuận với mục đích chính là cung cấp các phương pháp điều trị ngắn hạn, hỗ trợ hoặc liệu pháp cho việc lạm dụng rượu, ma túy hoặc các chất gây nghiện khác.

6. Yêu cầu này có thể được miễn trừ không?

Không. Các yêu cầu của Sắc Lệnh này không được miễn trừ, và mọi điều khoản nào của bất kỳ hợp đồng thuê nhà hay thỏa thuận nào khác nhằm từ bỏ hoặc hạn chế các quyền thực chất hoặc quyền thủ tục của người thuê nhà hoặc chủ nhà cũ theo Sắc Lệnh này đều trái với chính sách công, không thể thi hành, và vô hiệu.

7. Tôi cần làm gì với tư cách là người thuê nhà nếu tôi không nhận được Thông Báo về Quyền và Nguồn Lực của Người Thuê Nhà khi nhận được thông báo trục xuất hoặc thông báo không gia hạn hợp đồng thuê nhà?

Các vi phạm đối với HSNA sẽ được điều tra bởi Văn Phòng Công Bằng Nhà Ở và Bình Đẳng (FHE) và được xử lý bởi Sở Dịch Vụ Thanh Tra (ISD). ISD sẽ xuất vé phạt cho chủ nhà của quý vị nếu thông tin cần thiết không được cung cấp cho quý vị và quý vị đã báo cáo hành vi vi phạm một cách hợp lý.

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở

Các Câu Hỏi Thường Gặp dành cho Người Thuê Nhà

Để ISD có thể xuất vé phạt, quý vị cần thực hiện những việc sau:

1. Gọi cho FHE theo số 617-635-2500 và giải thích rằng quý vị đang gọi để báo cáo về hành vi vi phạm Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở mới. Quý vị cũng có thể gọi số 311 và yêu cầu kết nối với FHE.
2. FHE sẽ hướng dẫn quý vị gửi thông tin của mình qua một mẫu đơn tiếp nhận trực tuyến có sẵn trên trang web của FHE: boston.gov/dep/domains/fair-housing-and-equity. Nếu quý vị không thể sử dụng mẫu đơn trực tuyến này, quý vị có thể gửi bất kỳ tài liệu cần thiết nào qua thư đến địa chỉ sau:

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

3. Cung cấp cho FHE bằng chứng bằng văn bản về việc thuê nhà của quý vị chẳng hạn như hợp đồng thuê nhà, biên lai tiền thuê nhà, hoặc tên quý vị trên thông báo trực xuất hoặc đơn khiếu nại lên tòa (các tài liệu khác chứng minh việc thuê nhà của quý vị có thể được chấp nhận).
4. Cung cấp cho FHE bản sao của Thông Báo Trực Xuất hoặc Đơn Khiếu Nại Lên Tòa, cũng như thông tin liên hệ của chủ nhà hoặc người quản lý bất động sản.

Trừ khi có quy định khác, cá nhân hoặc thực thể vi phạm bất kỳ quy định nào của Sắc Lệnh này sẽ bị phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền như được nêu dưới đây theo các quy định của Pháp Lệnh Thành Phố Boston và/hoặc Hiến Chương Thành Phố Boston.

Đạo Luật Thông Báo Ổn Định Nhà Ở (Phần 10-11.7)

Pháp Nhân Xử Lý: Sở Dịch Vụ Thanh Tra

Vi Phạm Lần 1: Cảnh cáo

Vi Phạm Lần 2 và các Lần Tiếp Theo: \$300 mỗi ngày

Nếu chủ nhà vi phạm HSNA, việc vi phạm sẽ **KHÔNG** cản trở quá trình trực xuất.