

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لملاك العقارات

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 بحقوق المستأجرين ومواردهم.

يتطلب قانون الإخطار باستقرار الإسكان (HSNA) أن يقدم الملاك إشعار بحقوق 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
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

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. ما يطلب مني هذا المرسوم القيام به؟

عندما يقوم المالك أو المالك المحجوز عليه بتقديم مستند إلى المستأجر أو مالك منزل سابق بإشعار بإنهاء عقد الإيجار أو إشعار بعدم تجديد عقد الإيجار، يجب عليه أيضاً تقديم إشعار بحقوق المستأجرين ومواردهم في نفس الوقت. يمكن تنزيل إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم وشهادة الامتثال/ تقديم المستندات على الرابط boston.gov/landlord-notification.

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لملك العقارات

يتوفر إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم باللغات الإنكليزية والإسبانية والصينية والفيتنامية وكريول هايتي وكريول الرأس الأخضر والبرتغالية والصومالية والعربية والفرنسية والروسية. يجب على المالك أو مالك الرهن العقاري المحجوز عليه تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم باللغة المفضلة للمستأجرين.

إذا اختار المالك عدم تجديد عقد الإيجار، أو سمح بانتهاء عقد الإيجار، فيجب تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم خلال مدة **30 يوماً** على الأقل قبل تقديم أي دعوى إخلاء من المحكمة. يجب إرسال إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم باليد أو بالبريد المسجل بعلم الوصول.

يجب أيضاً نسخ أي إشعار بالإنهاء أو إشعار عدم تجديد عقد الإيجار أو انتهاء الصلاحية المرسل إلى المستأجر أو المالك السابق، بالإضافة إلى شهادة الامتثال/ تقديم المستندات، وتقديمها في وقت واحد إلى مكتب استقرار الإسكان بمدينة بوسطن على العنوان التالي:

City of Boston
Department of Neighborhood Development
Landlord Notices, Office of Housing Stability
43 Hawkins Street
Boston, MA 02114

5. من يجب عليه الامتثال لهذا المرسوم؟

إذا كنت مالكا/ مالكا لرهن عقاري خاضع للحجز تنوي إنهاء عقد الإيجار أو الإشغال بعد الحجز على الرهن العقاري للوحدة، فإن الأمر ينطبق عليك.

ينطبق المرسوم على جميع أصحاب العقارات أو أصحاب الرهن العقاري المحجوز عليه للوحدات المؤجرة أو أماكن الإقامة السكنية في مدينة بوسطن حيث تم تقديم إشعار إنهاء أو إشعار آخر بعدم التجديد أو انتهاء الصلاحية، أو كان يجب تقديمه، إلى المستأجر أو المالك السابق للمنزل.

في حالات الإخلاء التي لا يتم فيها تقديم إشعار بالإنهاء، يجب أن يتم تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم للمستأجر أو المالك السابق للمنزل. إذا كنت تقوم برفع دعوى إخلاء في المحكمة، فيجب عليك تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إلى المستأجر أو مالك المنزل السابق قبل 30 يوماً على الأقل من التقديم.

6. هل هناك شخص مستثنى من هذه المتطلبات؟

نعم. الممتلكات العقارية المستثناة هي المساكن:

1. في أي مستشفى أو منشأة ترميض 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.

7. هل يمكن التنازل عن هذا الشرط؟

قانون الإخطار باستقرار الإسكان

الأسئلة المتكررة لمالك العقارات

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.

8. بصفتي المالك، هل ما زلت بحاجة إلى تقديم إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم إذا كان المستأجرون لديّ مستأجرين حسب الرغبة؟

نعم. جميع المستأجرين وغيرهم من السكان الشرعيين، بما في ذلك أصحاب المنازل السابقين بعد الحجز على الرهن العقاري، يجب أن يحصلوا على إشعار حقوق المستأجرين ومواردهم المطلوب.

9. ماذا يحدث إذا لم أمتثل لذلك بصفتي مالك العقار؟

يعتبر كل إخفاق في الامتثال لمتطلبات هذا المرسوم جريمة منفصلة، مما يؤدي إلى إصدار تحذير أو غرامة منفصلة. ما لم يُنص على خلاف ذلك، يُعاقب أي شخص أو كيان ينتهك أيًا 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 ي