

ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ АРЕНДАТОРА
(Отправить каждому отдельному арендатору)

Дата: _____

Имя и фамилия арендатора _____

Адрес: _____

Номер жилищной единицы: _____

Это письмо уведомляет вас о том, что ваш арендодатель, _____, намеревается преобразовать арендуемую вами жилищную единицу и, возможно, другие жилищные единицы в вашем здании в кондоминиум или кооперативные жилые единицы. Ваш арендодатель должен будет подать заявление и получить утверждение Плана преобразования от Управления жилищной стабильности (OHS) города Бостон и должен будет подать заявление и получить Разрешение на преобразование в кондоминиум или кооператив, прежде чем жилье может быть продано. У вас есть права в соответствии с Постановлением города Бостон о преобразовании в кондоминиум и кооператив, включая право на это Уведомление. Ваши права разъяснены ниже.

Право на надлежащее уведомление

Это уведомление должно быть дано вам одним из следующих способов: вручено лично в присутствии свидетеля или с подтверждением получения арендатором, отправлено заказным письмом с уведомлением о вручении или вручено заместителем шерифа или констеблем.

Дата, когда уведомление считается «доставленным», - это дата, когда уведомление лично вручено арендатору, или дата, когда уведомление получено арендатором после отправки заказным письмом с уведомлением о вручении или дата вручения заместителем шерифа или констеблем.

Право на продолжение проживания (период уведомления)

Вы имеете право оставаться арендатором в своей арендуемой жилищной единице в течение одного года с даты получения вами этого Уведомления или до окончания срока аренды, в зависимости от того, что больше, до того, как от вас потребуют освободить жилищную единицу. Если вы пожилой человек, лицо с ограниченными возможностями или имеете низкий/средний доход, вы имеете право оставаться арендатором в вашей арендуемой жилищной единице в течение пяти лет с даты получения вами этого уведомления или до конца срока аренды, в зависимости от того, что больше, прежде чем от вас потребуют освободить жилищную единицу. Вы имеете право на этот период уведомления, независимо от того имеется ли у вас договор аренды или договор бессрочной аренды.

Если вы пожилой человек, лицо с ограниченными возможностями или имеете низкий/средний доход, сообщите об этом владельцу недвижимости. Если владелец недвижимости оспаривает то, что вы пожилой человек, лицо с ограниченными возможностями или имеете низкий/средний доход, вам может потребоваться предоставить ему подтверждение вашего статуса.

Ниже приведены определения лиц с ограниченными возможностями, пожилых людей и лиц с низким и средним уровнем дохода:

Арендатор с ограниченными возможностями. Арендатор, имеющий физические или психические нарушения на дату предоставления уведомления или на дату, когда должно быть предоставлено уведомление, что (1) существенно ограничивает способность такого лица заботиться о себе, выполнять ручные задачи, ходить, видеть, слышать, говорить, дышать, учиться или работать; или (2) значительно ограничивает выбор жилья, подходящего для такого человека, или значительно ограничивает возможность такого лица искать новое жилье; или (3) это лицо соответствует положениям, связанным с ограниченными возможностями, содержащимися в определении «лиц с ограниченными возможностями с низким доходом» в Общем законе, раздел 121B § 1, при условии, что состояние зависимости от алкоголя или любого контролируемого вещества не является основанием для определения человека в качестве лица с ограниченными возможностями.

Пожилый арендатор. Арендатор, возраст которого **62** года или больше на дату предоставления уведомления или на дату, когда должно быть предоставлено уведомление.

Арендатор с низким/средним доходом. Если совокупный доход всех лиц, проживающих в жилищной единице, чей общий доход за последние 12 месяцев, непосредственно предшествующих дате предоставления уведомления или дате, когда должно быть предоставлено уведомление, составлял менее 80% от медианного дохода района для размера вашего домохозяйства, тогда домохозяйство имеет «низкий/средний доход». Эти указания по уровню дохода приведены в таблице ниже.

| Максимальный низкий/средний доход (80% медианного дохода района), 2021 год | |
|---|-------------------------|
| Размер домохозяйства | Предельный доход |
| Один человек | \$67 700 |
| Два человека | \$77 350 |
| Три человека | \$87 000 |
| Четыре человека | \$96 650 |
| Пять человек | \$104 400 |
| Шесть человек | \$112 150 |

Право на продление срока договора аренды

Если вышеупомянутый годичный или пятилетний период уведомления больше, чем срок вашей аренды, указанный в вашем договоре аренды, то арендодатель **должен** продлить срок вашей аренды, чтобы он совпал с датой истечения срока уведомления.

Право на покупку

Вы имеете право приобрести сдаваемую в аренду жилищную единицу *до того*, когда она будет выставлена на рынок для продажи. Вам должна быть предложена возможность приобрести жилищную единицу на условиях, которые по существу являются такими же или более выгодными, чем те, которые арендодатель предложит для продажи жилищной единицы общей публике или третьему лицу. Если ваша жилищная единица ликвидирована, либо путем сноса, либо путем объединения ее с другой жилищной единицей, вы все равно имеете право купить жилищную единицу в преобразованной недвижимости. Если более одного арендатора претендуют на одну и ту же жилищную единицу, то город проведет лотерею, чтобы определить, кто может ее купить. Для получения дополнительной информации о классах и программах для покупателей жилья обращайтесь в Центр помощи покупателям жилья в городе Бостон по телефону 617-635-4663.

Право на пособие для переезда

Если вы не покупаете арендуемую жилищную единицу или другую арендуемую жилищную единицу в здании, вы имеете право на оплату переезда в размере 10 000 долларов США за жилищную единицу или в размере 15 000 долларов США за жилищную единицу, если вы пожилой человек, лицо с ограниченными возможностями или человек с низким/средним доходом, если вы освобождаете жилищную единицу в течение периода уведомления. Оплата переезда должна быть осуществлена в течение десяти дней после того, как вы освободите жилищную единицу. Однако, если вам понадобятся эти средства для переезда заранее, владелец может произвести платежи непосредственно вашей транспортной компании, агенту по продаже недвижимости, складской компании или новому арендодателю до вашего переезда по вашему запросу и после того, как вы предоставите ему подтверждение аренды новой жилищной единицы.

Право прекращения аренды

Вы имеете право расторгнуть договор аренды без штрафных санкций, если вы дадите письменное уведомление владельцу по крайней мере за тридцать (30) дней до вашего отъезда. Владелец недвижимости не может расторгнуть договор аренды в течение срока уведомления, за исключением случаев неуплаты арендной платы или другого существенного нарушения вашего договора аренды.

Право на помощь в поиске жилья

Арендатор, являющийся пожилым человеком, лицом с ограниченными возможностями или лицом с низким/средним уровнем дохода, имеет право на помощь владельца недвижимости для поиска сопоставимой квартиры в городе Бостон и, по запросу арендатора, в том же районе города Бостон, где проживает арендатор, за арендную плату, которая равна или меньше арендной платы, которую арендатор платил за жилищную единицу на момент получения уведомления.

Ремонт в период уведомления

Вы имеете право на защиту от необоснованного нарушения спокойного проживания в результате восстановительных работ, ремонта или улучшений, выполняемых арендодателем в период уведомления.

Право на запрос слушания

Если в какой-либо момент какая-либо сторона (арендатор или владелец) сочтет, что другая сторона не соблюдает требования Постановления о преобразовании в кондоминиум и кооператив, эта сторона может запросить слушание в Управлении жилищной стабильности или Департаменте инспекционных услуг, в зависимости от того, что применимо. Какая бы сторона ни запросила слушание она должна присутствовать, а другая сторона может присутствовать. Обе стороны будут уведомлены о таких слушаниях. После того, как слушание будет назначено, вы будете уведомлены о месте, времени и дате слушания. Пожалуйста, свяжитесь с 617-635-3880, если у вас возникнут какие-либо вопросы о назначении слушания по проблемам соответствия, или, **если вам понадобится устный переводчик.**

Постановление о преобразовании в кондоминиум и кооператив можно найти на веб-сайте города Бостон по адресу: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance . Копия также может быть предоставлена по запросу.

Если у вас есть какие-либо вопросы или проблемы, позвоните по телефону 617-635-3880 или напишите по электронной почте condocoop@boston.gov.