

Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác
NHỮNG CÂU HỎI THƯỜNG GẶP DÀNH CHO CHỦ NHÀ VÀ NGƯỜI THUÊ NHÀ
Cập nhật ngày 14 tháng Năm, 2021

Mục đích

Câu Hỏi #1: Mục đích của Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác là gì?

Trả lời: Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác chủ yếu bảo vệ những người thuê nhà đang phải đối mặt với việc chuyển đi do chuyển đổi căn hộ thành chung cư hoặc gia cư hợp tác.

Câu Hỏi #2: Tôi có thể chuyển đổi căn nhà của mình thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác không?

Trả lời: Có. Không có quy định nào cấm chuyển đổi thành chung cư hoặc gia cư hợp tác. Những người muốn chuyển đổi căn nhà của mình thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác phải gửi cho những người thuê nhà một thông báo chuyển đổi đúng quy định, xây dựng Kế Hoạch Chuyển Đổi cùng với Sở Phát Triển Khu Phố (DND), và xin Giấy Phép Chuyển Đổi từ Sở Dịch Vụ Thanh Tra (ISD). Xin xem mục hỏi đáp về Quy Trình Xin Phép Chuyển Đổi để biết thêm thông tin.

Câu Hỏi #3: Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác điều chỉnh những khu nhà nào?

Trả lời: Có một vài ngoại lệ, sắc lệnh này áp dụng với bất kỳ công trình nhà ở nào được xây dựng trước tháng Mười Hai 1983 có từ bốn căn hộ cho thuê trở lên, và khi chủ nhà dự định cải tạo khu nhà thành một chung cư hoặc khu căn hộ gia cư hợp tác, cho dù chuyển đổi các căn hộ hiện có, hoặc phá đi và xây dựng tòa chung cư hoặc gia cư hợp tác mới.

Câu Hỏi #4: Khi nào tôi có thể nộp chứng thư chính của khu chung cư cho phòng Đăng Ký Chứng Thư?

Trả lời: Chủ khu nhà có thể nộp một chứng thư chính cho phòng Đăng Ký Chứng Thư vào bất kỳ lúc nào, nhưng quý vị không được bán một căn hộ cụ thể cho tới khi có Giấy Phép Chuyển Đổi do Sở Dịch Vụ Thanh Tra phát hành cho căn hộ đó.

Căn Hộ Đang Ở

Câu Hỏi #1: Những người thuê nhà nào được bảo vệ theo Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác cập nhật?

Trả lời: Bất kỳ người thuê nhà nào đang sống trong một căn hộ tại thời điểm chủ nhà muốn chuyển đổi căn hộ cho thuê đó thành một căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác đều được bảo vệ theo các biện pháp quy định trong Sắc Lệnh này.

Câu Hỏi #2: Có phải một số người thuê nhà được bảo vệ cao hơn?

Đúng. Những hộ gia đình mà người thuê nhà từ 62 tuổi trở lên, hoặc hộ gia đình có người thuê nhà bị khuyết tật tâm thần hoặc thể chất, theo quy định trong Sắc Lệnh, và/hoặc hộ gia đình có tổng thu nhập hộ gia đình bằng hoặc dưới 80% Thu Nhập Trung Bình Khu Vực trong 12 tháng ngay trước khi nhận được thông báo chuyển đổi (từ nay về sau gọi là “thu nhập thấp/trung bình”) thì được áp dụng các biện pháp bảo vệ cao hơn. Văn Phòng Ổn Định Nhà Ở (OSH) có thể hỗ trợ người thuê nhà giải đáp những câu hỏi về các biện pháp bảo vệ cao hơn và có thể hỗ trợ về các vấn đề giấy tờ. Xin gọi OHS theo số 617-635-4200 để được giúp đỡ.

Câu Hỏi #3: Nếu tôi có người thuê nhà, khi nào họ cần được thông báo rằng tôi đang chuẩn bị chuyển đổi căn hộ của họ thành một căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác?

Trả lời: Chủ nhà có nghĩa vụ thông báo cho tất cả những người thuê nhà biết ý định chuyển đổi các căn hộ cho thuê thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác ngay khi chủ nhà phát triển dự định chuyển đổi như quy định trong Sắc Lệnh. Người thuê nhà phải được thông báo ý định chuyển đổi của chủ nhà trước khi chủ nhà nộp đơn lên DND xin phê duyệt Kế Hoạch Chuyển Đổi.

Câu Hỏi #4: Tôi cần gửi thông báo như thế nào đến những người thuê nhà? Tôi có cần gửi Thông Báo Cho Người Thuê Nhà đến DND không?

Trả lời: Thông Báo Cho Người Thuê Nhà phải được gửi đến tất cả những người thuê nhà khi hoàn thành dự định chuyển đổi. Chủ nhà có thể sử dụng thông báo riêng của mình cùng với mẫu thông báo bắt buộc nếu muốn. Phải gửi một bản Thông Báo Cho Người Thuê Nhà cho DND cùng lúc khi gửi cho Người thuê nhà.

Câu Hỏi #5: Nếu người thuê nhà không nói tiếng Anh, họ sẽ được thông báo như thế nào?

Trả lời: Chủ nhà phải gửi thông báo cho người thuê nhà bằng ngôn ngữ của người thuê nhà. DND cung cấp bản dịch thông báo bằng mười ngôn ngữ.

Câu Hỏi #6: Thời gian thông báo của người thuê nhà là gì và nó dài bao lâu?

Trả lời: Thời gian thông báo của người thuê nhà là thời gian người thuê nhà được phép ở lại trong căn hộ sau khi nhận được thông báo của chủ nhà về dự định bán căn hộ như một căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác, bất kể người thuê nhà có hợp đồng thuê nhà hay thuê theo tháng. Người thuê nhà không thể bị trục xuất trong thời gian này trừ khi có vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà, và không tạo điều kiện cho việc bán căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác.

Hiện tại, thời gian thông báo là một năm đối với tất cả những người thuê nhà không phải là người cao niên, khuyết tật hoặc thu nhập thấp/trung bình.

Đối với những người thuê nhà là người cao niên, thu nhập thấp/trung bình và/hoặc khuyết tật, thời gian thông báo là năm năm.

Nếu một hộ gia đình/người thuê nhà nhận được thông báo một năm và sau đó hộ gia đình này được xác định là đủ điều kiện đối với một thông báo năm năm, thì chủ nhà không được nhận Giấy Phép Chuyển Đổi cho riêng căn hộ đó cho tới khi hết thời hạn năm năm hoặc khi hộ gia đình đó đã được chuyển đi theo đúng quy định, tùy điều kiện nào đến trước. Giấy Phép Chuyển Đổi có thể được cấp cho các căn hộ mà các hộ gia đình đủ điều kiện đang ở sau khi hết hạn thời gian thông báo một năm.

Câu Hỏi #7: Người thuê nhà có được nhận tiền chuyển nhà không?

Trả lời: Có, tất cả những người thuê nhà được nhận tiền chuyển nhà. Những người thuê nhà là người cao niên, khuyết tật và/hoặc thu nhập thấp/trung bình được nhận tiền chuyển nhà \$15,000, và tất cả những người thuê nhà khác được nhận tiền chuyển nhà \$10,000. Khoản tiền này chỉ cho mỗi căn hộ, không phải mỗi người thuê nhà.

Câu Hỏi #8: Là người thuê nhà, tôi có cần ở trong căn hộ đến hết thời gian thông báo không?

Trả lời: Không. Là người thuê nhà, quý vị có quyền ở hết thời gian thông báo, nhưng quý vị cũng có quyền chuyển đi vào bất kỳ lúc nào miễn là thông báo trước 30 ngày cho chủ nhà. Quý vị vẫn được nhận tiền chuyển nhà, cho dù quý vị chuyển đi trước khi kết thúc thời gian thông báo. Quý vị phải đảm bảo hiểu rõ tất cả các quyền của mình trước khi ra quyết định liệu có chuyển khỏi căn hộ trước khi kết thúc thời gian thông báo không.

Câu Hỏi #9: Liệu tiền thuê nhà có tăng lên trong thời gian thông báo không?

Trả lời: Có, nhưng mức tăng bị hạn chế. Tiền thuê nhà có thể tăng không quá 10% mỗi năm, hoặc theo mức tăng trong Chỉ Số Giá Tiêu Dùng do Bộ Lao Động Hoa Kỳ công bố, đối với năm lịch ngay trước ngày hợp đồng thuê nhà được gia hạn, tùy mức tăng nào thấp hơn.

Câu Hỏi #10: Liệu chủ nhà của tôi có thể sửa chữa căn hộ của tôi trong thời gian thông báo không?

Trả lời: Có, mặc dù vậy người thuê nhà được phép không bị phá dỡ bất hợp lý và vi phạm về tiếng ồn do chủ nhà cải tạo, sửa chữa, hoặc nâng cấp khu nhà trong thời gian thông báo.

Câu Hỏi #11: Ai được chủ nhà hỗ trợ tìm kiếm nhà ở?

Trả lời: Bất kỳ người thuê nhà nào là người cao niên, khuyết tật và/hoặc thu nhập thấp/trung bình đều được chủ nhà hỗ trợ tìm kiếm nhà thuê dễ tiếp cận, quy mô thích hợp, tiền thuê tương đương trong Thành Phố Boston, hoặc trong khu phố hiện tại của họ, nếu muốn.

Câu Hỏi #12: Có điều khoản thuê nhà nào có thể thay đổi trong thời gian thông báo không?

Trả lời: Không điều khoản thuê nhà nào có thể thay đổi trong thời gian thông báo ngoài tiền thuê nhà.

Quyền Được Mua Căn Hộ

Câu Hỏi #1: Quyền được mua căn hộ của người thuê nhà là gì?

Trả lời: Người thuê nhà cư trú trong căn hộ dự kiến được chuyển đổi có quyền mua căn hộ của mình.

Câu Hỏi #2: Ai có quyền mua căn hộ?

Trả lời: Bất kỳ người thuê nhà nào hiện đang cư trú trong một căn hộ tại thời điểm chủ nhà hoàn tất dự định bán căn hộ dưới dạng chung cư hoặc gia cư hợp tác thì có quyền được mua căn hộ đó. Người thuê nhà có 120 ngày sau khi chủ nhà chào mua để ký hợp đồng mua bán.

Câu Hỏi #3: Giá mua được quy định như thế nào?

Trả lời: Chủ nhà đưa ra giá bán, nhưng không thể cao hơn giá bán cho công chúng hoặc bên thứ ba.

Câu Hỏi #4: Quyền mua căn hộ của tôi có bị ảnh hưởng nếu căn hộ của tôi bị phá dỡ không?

Trả lời: Nếu căn hộ của quý vị không còn, hoặc do bị phá dỡ hoặc kết hợp với một căn hộ khác, thì quý vị vẫn có quyền được mua một căn hộ khác trong khu nhà đã chuyển đổi. Nếu có nhiều người thuê nhà muốn mua cùng một căn hộ, DND sẽ tổ chức bốc thăm để xác định ai được mua căn hộ đó.

Khu Nhà/Căn Hộ Bỏ Trống

Câu Hỏi #1: Tôi có cần bỏ trống khu nhà của những người thuê nhà để chuyển đổi thành các căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác không?

Trả lời: Không. Bỏ trống khu nhà của quý vị để chuyển đổi thành các căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác có nghĩa là trục xuất người thuê nhà để chuyển đổi thành các căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác và không được phép thực hiện điều này trước khi nhận được Giấy Phép Chuyển Đổi.

Câu Hỏi #2: Quy trình xin Giấy Phép Chuyển Đổi như thế nào nếu khu nhà bị bỏ trống?

Trả lời: Nếu quý vị sở hữu hoặc mua một khu nhà bỏ trống và muốn chuyển đổi thành các căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác, thì trước tiên chủ nhà phải liên hệ với DND và cung cấp giấy tờ về bất kỳ người thuê nhà nào có thể đã sống trong khu nhà đó trong 12 tháng qua. DND sẽ xác định có phải khu nhà đã bị bỏ trống ít nhất một năm không. Sau đó chủ nhà có thể nộp đơn xin ISD cấp Giấy Phép Chuyển Đổi. Nếu khu nhà bị bỏ trống chưa đến một năm, quý vị có thể phải chịu bất kỳ chi phí hoặc khoản phạt nào liên quan đến việc chuyển đổi khu nhà trái quy định.

Câu Hỏi #3: Liệu có thể cho thuê một căn hộ bỏ trống sau khi Kế Hoạch Chuyển Đổi đã được phê duyệt, nhưng trước khi chuyển đổi thành căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác không?

Trả lời: Được, có thể cho thuê căn hộ trong thời gian có Kế Hoạch Chuyển Đổi, nhưng người thuê nhà sẽ không được nhận bất kỳ phúc lợi nào theo sắc lệnh chuyển đổi căn hộ chung cư hoặc gia cư hợp tác.

Quy Trình Xin Giấy Phép Chuyển Đổi

Câu Hỏi #1: Các bước của quy trình chuyển đổi là gì?

Trả lời: Sau đây là tóm tắt các bước trong quy trình chuyển đổi

- 1) Chủ Nhà Thông Báo Cho Người Thuê Nhà về các Quyền của họ theo Sắc Lệnh
 - a) Sử dụng mẫu thông báo do DND ban hành.
 - b) Nộp một bản thông báo đã gửi cho từng người thuê nhà đến DND, và đăng ký dự án với DND.
- 2) Xây dựng Kế Hoạch Chuyển Đổi
 - a) Chủ tòa nhà cung cấp thông tin về việc cho thuê nhà cho DND.
 - b) DND liên hệ với những người thuê nhà để xác định xem có ai hội đủ điều kiện hưởng phúc lợi chuyển đổi cao hơn không.
 - c) DND và chủ nhà hoàn thành Kế Hoạch Chuyển Đổi.
- 3) Triển khai thực hiện Kế Hoạch Chuyển Đổi
 - a) DND giám sát các thông báo gửi cho những người thuê nhà, cũng như các hoạt động chuyển nhà và quyền được mua căn hộ.
- 4) Chủ nhà nộp đơn lên ISD xin cấp Giấy Phép Chuyển Đổi
 - a) ISD liên hệ với DND đề nghị gửi giấy tờ chứng minh đã đáp ứng các yêu cầu về Kế Hoạch Chuyển Đổi.
 - b) ISD cấp giấy phép, cho phép bán một hay nhiều căn hộ.
- 5) Chủ nhà được bán căn hộ

Câu Hỏi #2: Sở Dịch Vụ Thanh Tra (ISD) sẽ sử dụng những tiêu chuẩn nào để quyết định có cấp giấy phép hay không?

Trả lời: DND sẽ khuyến nghị với ISD dựa trên việc chủ nhà đã cung cấp mọi giấy tờ cần thiết hay chưa, đã thực hiện các yêu cầu về Kế Hoạch Chuyển Đổi chưa, và có tuân thủ mọi quy định của Sắc Lệnh Chuyển Đổi Căn Hộ Chung Cư và Gia Cư Hợp Tác hay không.

Câu Hỏi #3: Giấy Phép Chuyển Đổi có hết hạn không?

Trả lời: Có. Nếu chủ nhà không bán căn hộ đã chuyển đổi trong vòng hai năm kể từ khi được Hội Đồng cấp Giấy Phép Chuyển Đổi, thì giấy phép đó sẽ hết hiệu lực. Ngoài ra, nếu người nộp đơn không nộp chứng thư chính cho Văn Phòng Đăng Ký Chứng Thư trong vòng một năm kể từ khi nhận được Giấy Phép Chuyển Đổi, hoặc chứng thư chính hoặc điều lệ tổ chức bị hủy bỏ thì khu nhà đó không còn là chung cư hoặc gia cư hợp tác nữa, giấy phép sẽ hết hiệu lực.

Có thể xem Sắc lệnh ở đây: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

Vui lòng gọi điện cho 617-635-3880 hoặc gửi email đến CondoCoop@boston.gov nếu quý vị có bất kỳ câu hỏi hoặc thắc mắc nào.